

Consultatio

Consultatio Argentina SAU

Estados contables

correspondientes al
periodo de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024

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 diciembre de 2018, bajo el número 17.324 del Libro N° 91 de Sociedades por Acciones
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:	1.908.295
Fecha de finalización del contrato social:	13 de diciembre de 2115
Denominación de la Sociedad controlante:	Consultatio S.A.
Domicilio legal de la Sociedad controlante:	Avda. Leandro N. Alem 815, piso 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°9
iniciado el 1º de enero de 2024**

Estados contables al 30 de septiembre de 2024

Composición del Capital Social

[Nota 6]

Acciones	30/09/2024	31/12/2023
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 revisión sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


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


Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados de situación patrimonial
al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023
 (Importes expresados en pesos argentinos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Notas	30/09/2024	31/12/2023
Activo			
Activo corriente			
Caja y bancos	4.a	35.091.278.411	4.412.019.752
Inversiones transitorias	Anexo I	13.839.892.167	67.349.941.772
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	3.251.040.346	1.117.242.151
Otros créditos	4.c	3.533.824.544	2.892.960.230
Inventarios	4.d	138.087.452.123	40.723.738.461
Total del activo corriente		193.803.487.591	116.495.902.366
Activo no corriente			
Créditos por ventas y cesiones de bienes	4.b	621.780.855	42.906.078
Otros créditos	4.c	1.898.663.624	4.516.495.518
Inventarios	4.d	-	83.895.546.995
Total del activo no corriente		2.520.444.479	88.454.948.591
Total del activo		196.323.932.070	204.950.850.957
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	4.e	2.026.006.512	5.479.399.906
Cargas fiscales	4.f	2.125.921.724	138.226.384
Anticipos de clientes	4.g	83.954.641.692	13.391.218.418
Otras deudas	4.h	4.733.863.452	1.510.194.444
Total del pasivo corriente		92.840.433.380	20.519.039.152
Pasivo no corriente			
Anticipos de clientes	4.g	2.826.190.633	74.400.787.142
Pasivo por impuesto diferido	5	17.959.876.566	16.709.609.475
Total del pasivo no corriente		20.786.067.199	91.110.396.617
Total del pasivo		113.626.500.579	111.629.435.769
Participación minoritaria		16.195.563.300	16.440.738.534
Patrimonio neto		66.501.868.191	76.880.676.654
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto		196.323.932.070	204.950.850.957

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

El informe de revisión sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados de resultados
correspondiente al periodo de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos argentinos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
Ingresos por ventas de bienes y servicios	4.i	13.264.100.951	30.601.135.142
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(11.560.954.255)	(26.545.139.067)
Resultado bruto		1.703.146.696	4.055.996.075
Gastos de comercialización	Anexo III	(2.204.987.796)	(3.017.067.338)
Gastos de administración	Anexo III	(1.094.993.515)	(2.506.140.207)
Otros ingresos operativos	4.j	2.169.011.910	-
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM		(6.161.245.375)	(3.415.203.458)
Otros ingresos y egresos netos		13.567.899	4.384.681
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria		(5.575.500.181)	(4.878.030.247)
Resultado de participación minoritaria		(1.653.015.143)	576.171.762
Impuesto a las ganancias	5	(3.150.293.139)	(90.082.511)
Resultado neto del periodo		(10.378.808.463)	(4.391.940.996)

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

El informe de revisión sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de evolución del patrimonio neto
correspondiente al periodo de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos argentinos – en moneda homogénea – Nota 2.b)

	Aportes de los propietarios		Resultados no asignados			30/09/2024	30/09/2023
	Capital social	Ajuste de capital	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	1.279.134.498	61.047.922.700	439.965.677	725.918.852	13.387.734.927	76.880.676.654	71.126.328.887
Distribución de resultados acumulados (*):							
A reserva legal	-	-	669.386.746	-	(669.386.746)	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	12.718.348.181	(12.718.348.181)	-	-
A Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(7.633.461.904)
Resultado neto del periodo	-	-	-	-	(10.378.808.463)	(10.378.808.463)	(4.391.940.996)
Saldos al cierre del periodo	1.279.134.498	61.047.922.700	1.109.352.423	13.444.267.033	(10.378.808.463)	66.501.868.191	59.100.925.987

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

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

El informe de revisión sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estado de flujos de efectivo

correspondiente al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentado en forma comparativa

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

	30/09/2024	30/09/2023
<u>Variaciones del efectivo</u> (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	4.412.019.752	22.714.254.594
Efectivo al cierre del periodo	35.091.278.411	9.925.396.583
Aumento/(Disminución) de efectivo	30.679.258.659	(12.788.858.011)
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado neto del periodo	(10.378.808.463)	(4.391.940.996)
Impuesto a las ganancias	3.150.293.139	90.082.511
Participación minoritaria	1.653.015.143	(576.171.762)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(2.406.816.634)	(12.357.950.912)
<u>Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas</u>		
Disminución de otros créditos	1.976.967.580	4.512.380.763
Aumento de créditos por ventas de bienes	(2.712.672.972)	(954.024.139)
(Aumento)/Disminución de inventarios	(13.441.839.319)	6.372.629.933
Aumento/(Disminución) de cargas fiscales	87.669.292	(7.133.251)
Disminución de deudas comerciales	(3.453.393.394)	(47.871.696)
Aumento de anticipos de clientes	1.395.643.400	18.458.043.694
Aumento/(Disminución) de otras deudas	3.223.669.007	(397.019.570)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) / generado por las actividades operativas	(20.906.273.221)	10.701.024.575
<u>Actividades de inversión</u>		
Rescates/(Suscripciones) de inversiones transitorias	53.510.049.605	(9.903.621.675)
Cobros de aportes de participación minoritaria	-	79.187.501
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado en) las actividades de inversión	53.510.049.605	(9.824.434.174)
<u>Actividades de financiación</u>		
Pago de dividendos (2)	(1.924.517.725)	(13.665.448.412)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(1.924.517.725)	(13.665.448.412)
Aumento/(Disminución) de efectivo	30.679.258.659	(12.788.858.011)

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

(2) Incluye distribuciones a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

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

El informe de revisión sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

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

La Sociedad tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el exterior al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios. A tal fin, dentro de su objeto social, podrá realizar actividades de compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento de propiedades inmuebles, todas las operaciones sobre inmuebles que autoricen las leyes comprendidas en las disposiciones de propiedad horizontal, el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas destinadas a la vivienda, urbanización, conjuntos inmobiliarios, clubes de campo, explotaciones agrícolas o ganaderas y parques industriales, bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a 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 inscrita con fecha 15 de marzo de 2017 bajo el número 4.964 del Libro N° 83 de Sociedades por Acciones del Registro Público de Comercio que lleva la Inspección General de Justicia (IGJ).

2. Bases de preparación de la información

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores.

Con fines comparativos, los presentes estados contables intermedios incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2023 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023. 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 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, 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 diciembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG 553/19), aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de sus operaciones.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 101,58% y 103,15% para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, respectivamente y 209% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 30 de septiembre de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del año 2023, la misma totalizó 211,41%.

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 S.A. para la preparación de sus estados financieros correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 e información comparativa.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, 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/ y computando, cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados hasta el cierre de cada periodo/ejercicio

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 y corporativos: 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.

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 (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.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

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.

Adicionalmente la Sociedad reconoce los ingresos por servicios prestados en los periodos que estos ocurren.

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 periodo según lo descrito en la Nota 2.b).

En lo que respecta a Oceana Nordelta, los anticipos de clientes corresponden a reservas recibidas por futuros contratos de cesiones, que han sido valuados a las sumas recibidas por parte del acreedor.

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.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, como así también la evolución del impuesto diferido.

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

Considerando lo mencionado precedentemente, al 30 de septiembre de 2024 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

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

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

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

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 es la siguiente:

	30/09/2024	31/12/2023
a) Caja y Bancos		
Bancos en moneda extranjera [Anexo IV]	35.080.088.524	4.407.514.703
Bancos en pesos	11.189.887	4.505.049
Total	35.091.278.411	4.412.019.752
b) Créditos por ventas y cesiones de bienes		
<u>Corriente</u>		
Deudores por ventas de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	819.355.384	1.117.242.151
Deudores por cesiones de derechos de bienes en construcción en moneda extranjera [Anexo IV]	2.431.684.962	-
Subtotal	3.251.040.346	1.117.242.151
<u>No corriente</u>		
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera [Anexo IV]	-	42.906.078
Deudores por cesiones de derechos de bienes en construcción en moneda extranjera [Anexo IV]	621.780.855	-
Subtotal	621.780.855	42.906.078
Total	3.872.821.201	1.160.148.229

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
c) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	361.128.470	392.810.344
Anticipo a proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	43.537.500	97.011.265
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	828.942.852	122.238.968
Gastos a devengar - IIBB	2.012.067.046	363.627.354
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	7.621.673	-
IVA - Saldo a favor	-	78.487.613
IIBB - Saldo a favor	4.459.077	569.888
Crédito Impuesto Ley 25.413	-	2.997.890
Gastos a recuperar	120.345.033	1.473.371.784
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	48.555.967	86.231.129
Crédito por cesiones	101.548.307	265.097.603
Otros créditos diversos	5.618.619	10.516.392
Subtotal	3.533.824.544	2.892.960.230
<u>No corriente</u>		
Anticipo a proveedores	55.454.015	1.409.419.575
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	301.035.930	1.090.761.326
Gastos a devengar - IIBB	199.786.019	1.645.177.120
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	-	7.621.664
IVA - Saldo a favor	1.340.831.285	221.248.554
IIBB - Saldo a favor	400.196	5.654
Crédito Impuesto Ley 25.413	-	132.223.088
Impuesto a las ganancias - Anticipos	-	9.994.164
Otros créditos diversos	1.156.179	44.373
Subtotal	1.898.663.624	4.516.495.518
Total	5.432.488.168	7.409.455.748
d) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Inventario terminado - Oceana Puerto Madero	31.995.479.520	40.723.738.461
Inventario en proceso:		
Tierras - Huergo 475	23.339.589.164	-
Tierras - Oceana Nordelta	5.825.411.201	-
Gastos de diseño y desarrollo - Huergo 475	68.828.903.152	-
Gastos de diseño y desarrollo - Oceana Nordelta	721.661.588	-
Costos financieros activados - Huergo 475	6.574.926.340	-
Costos financieros activados - Oceana Nordelta	801.481.158	-
Subtotal	138.087.452.123	40.723.738.461

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristian H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
No corriente		
Inventario en proceso		
Tierras - Huergo 475	-	23.339.589.164
Tierras – Oceana Nordelta	-	5.825.411.201
Gastos de diseño y desarrollo - Huergo 475	-	46.632.477.544
Gastos de diseño y desarrollo - Oceana Nordelta	-	721.661.588
Costos financieros activados - Huergo 475	-	6.574.926.340
Costos financieros activados - Oceana Nordelta	-	801.481.158
Subtotal	-	83.895.546.995
Total	138.087.452.123	124.619.285.456
e) Deudas comerciales		
Proveedores en pesos	215.347.159	2.528.866.525
Proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	-	183.913.984
Provisiones en pesos	1.810.659.353	2.439.564.769
Provisiones en moneda extranjera [Anexo IV]	-	327.054.628
Total	2.026.006.512	5.479.399.906
f) Cargas fiscales		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	1.780.206.025	-
IVA - Saldo a pagar	119.329.057	-
Retenciones y percepciones a pagar	159.568.734	138.226.384
Impuesto a los sellos a pagar	66.817.908	-
Total	2.125.921.724	138.226.384
g) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos	25.656.981.907	13.149.265.424
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	23.200.627.179	-
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	35.097.032.606	-
Anticipos de clientes en pesos ajustables por UVA	-	241.952.994
Subtotal	83.954.641.692	13.391.218.418
<u>No corriente</u>		
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	574.273.392	33.298.671.033
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	2.251.917.241	27.196.672.262
Anticipos de clientes en pesos	-	13.905.443.847
Subtotal	2.826.190.633	74.400.787.142
Total	86.780.832.325	87.792.005.560
Anticipos de clientes pendientes de recibir	3.147.662.396	9.751.045.891
Boletos de compraventa vigentes y señas	89.928.494.721	97.543.051.451

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
Anticipos de clientes aperturados por proyecto		
Oceana Puerto Madero	10.309.962.212	12.622.754.102
Huergo 475	75.923.993.363	74.400.787.142
Oceana Nordelta	546.876.750	768.464.316
Total	86.780.832.325	87.792.005.560

h) Otras deudas

Corriente

Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	105.513.430	142.805.695
Deudas con partes relacionadas en dólares [Nota 7] [Anexo IV]	3.356.992.497	803.552.808
Anticipo recibido por venta de terreno	1.271.357.525	563.835.941
Total	4.733.863.452	1.510.194.444

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los periodos de nueve meses finalizados al 30 de septiembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2024	30/09/2023
i) Ingresos por ventas de bienes y servicios		
Ventas de departamentos	12.841.601.592	23.012.147.100
Ventas de locales	421.189.877	7.588.224.887
Alquiler de cocheras	1.309.482	763.155
Total	13.264.100.951	30.601.135.142
j) Otros ingresos operativos		
Resultado por cesiones	2.169.011.910	-
Total	2.169.011.910	-

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

	30/09/2024	30/09/2023
Impuesto corriente	(1.900.026.048)	86.742
Impuesto diferido	(1.250.267.091)	(90.169.253)
Impuesto a las ganancias	(3.150.293.139)	(90.082.511)

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

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

	30/09/2024	30/09/2023
Resultado neto antes del Impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(5.575.500.181)	(4.878.030.247)
Tasa efectiva del impuesto	34,96%	35,00%
Importe resultante a la tasa del impuesto	1.949.194.863	1.707.310.586
<u>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto</u>		
Gastos no deducibles y otras partidas	(5.677.382.096)	(1.595.732.980)
Resultado por participación minoritaria	577.894.094	(201.660.117)
Impuesto a las ganancias	(3.150.293.139)	(90.082.511)

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del periodo
Inversiones transitorias	(1.069.749.095)	1.035.573.437	(34.175.658)
Otros créditos	(1.159.555.636)	332.113.546	(827.442.090)
Inventarios	(26.493.286.644)	(1.604.575.024)	(28.097.861.668)
Anticipos de clientes	8.963.112.160	1.961.808.974	10.924.921.134
Ajuste por inflación impositivo	(11.339.929)	(3.547.634)	(14.887.563)
Quebrantos	3.061.209.669	(2.971.640.390)	89.569.279
Total 30/09/2024	(16.709.609.475)	(1.250.267.091)	(17.959.876.566)
Total 30/09/2023	(17.666.793.207)	(90.169.253)	(17.756.962.461)

6. Capital Social

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social suscrito, inscripto e integrado asciende a \$ 1.279.134.498.

7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

- a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

	30/09/2024	31/12/2023
Otros créditos		
Gastos a recuperar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	42.777.409	86.231.129
Consultatio Investments S.A.	5.778.558	-
Total	48.555.967	86.231.129
Anticipos de clientes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	10.781.980.168	13.167.912.035
Otras deudas		
Honorarios		
Consultatio SA	105.513.430	142.805.695
Cobranzas a reintegrar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	3.356.992.497	803.552.808
Total	14.244.486.095	14.114.270.538

- b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

	Ganancia/(Pérdida)	
	30/09/2024	30/09/2023
Gastos de administración		
Honorarios y retribuciones		
Consultatio S.A.	(411.550.790)	(331.278.965)
Total	(411.550.790)	(331.278.965)

- c) Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$ 5.008.288.908 y \$ 11.563.346.072, respectivamente [Anexo I]. Los resultados generados por estas inversiones durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 ascienden a \$2.639.891.301 y \$ 949.726.728 ambos pérdida, 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, en el cual se construyó un desarrollo inmobiliario que consiste en dos edificios residenciales con locales comerciales y cocheras y una plaza pública en medio de estos. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 44.000.000 más los gastos de compra.

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Con fecha 31 de mayo de 2022 las obras de dicho proyecto fueron concluidas y se inició el proceso de entrega de la posesión de las unidades vendidas. Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto se encuentra vendido en un 95% y la sociedad ha entregado la posesión de unidades en un 96%.

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

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

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

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”, 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, Oceana Nordelta, dentro del lote señalado.

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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”, inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 20 de noviembre de 2020 bajo el número 80 del Libro 2 de Contratos de Colaboración Empresaria.

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

La UT tiene por objeto el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, denominado 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 ascienden a \$ 411.550.790 y \$ 331.278.965, respectivamente.

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Gonzalo D. Lacunza (Socio)
Contador Público (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 nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

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 30 de septiembre de 2024 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.

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

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

A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 de acuerdo con las NIIF.

Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	30/09/2024	31/12/2023
Total del activo corriente	205.693.787.027	125.596.075.805
Total del activo no corriente	2.520.444.479	89.814.533.021
Total del activo	208.214.231.506	215.410.608.826
Total del pasivo corriente	93.651.662.352	13.029.908.377
Total del pasivo no corriente	18.618.517.289	82.241.792.299
Total del pasivo	112.270.179.641	95.271.700.676
Participación no controlante	35.886.788.488	41.536.694.245
Total del patrimonio de la controlante	60.057.263.377	78.602.213.905

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

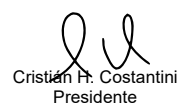
	30/09/2024	30/09/2023
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(22.972.143.109)	(9.916.424.345)
Resultado de participación minoritaria	4.538.372.830	970.597.071
Impuesto a las ganancias	(111.188.883)	(768.641.035)
Resultado neto del periodo	(18.544.959.162)	(9.714.468.309)



Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

El informe de auditoría sobre los estados contables
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & CO. S.A.

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



Cristian H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados contables
correspondientes al periodo de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

	30/09/2024				31/12/2023
	CASAU SalDOS NCP	FCIC SalDOS NCP	Ajustes NIIF	SalDOS NIIF	SalDOS NIIF
Activo					
Activo corriente					
Caja y Bancos	35.091.278.411	47.032.239	-	35.138.310.650	4.414.647.386
Inversiones transitorias	13.839.892.167	2.581.055.352	-	16.420.947.519	69.106.319.752
Créditos por ventas y cesiones de bienes	3.251.040.346	-	-	3.251.040.346	1.117.242.151
Otros créditos	3.533.824.544	3.461.653.372	(3.389.392.804)	3.606.085.112	3.109.139.680
Inventarios	138.087.452.123	21.037.635.272	(11.847.683.995)	147.277.403.400	47.848.726.836
Total del activo corriente	193.803.487.591	27.127.376.235	(15.237.076.799)	205.693.787.027	125.596.075.805
Activo no corriente					
Créditos por ventas y cesiones de bienes	621.780.855	-	-	621.780.855	42.906.078
Otros créditos	1.898.663.624	-	-	1.898.663.624	4.516.495.518
Inventarios	-	-	-	-	85.255.131.425
Participaciones en negocios conjuntos	-	16.205.960.082	(16.205.960.082)	-	-
Total del activo no corriente	2.520.444.479	16.205.960.082	(16.205.960.082)	2.520.444.479	89.814.533.021
Total del activo	196.323.932.070	43.333.336.317	(31.443.036.881)	208.214.231.506	215.410.608.826
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	2.026.006.512	112.728.542	-	2.138.735.054	5.569.219.112
Cargas fiscales	2.125.921.724	10.890.460	-	2.136.812.184	169.957.943
Anticipos de clientes	83.954.641.692	-	2.301.112.883	86.255.754.575	5.976.743.558
Otras deudas	4.733.863.452	1.786.266.993	(3.399.769.906)	3.120.360.539	1.313.987.764
Total del pasivo corriente	92.840.433.380	1.909.885.995	(1.098.657.023)	93.651.662.352	13.029.908.377
Pasivo no corriente					
Anticipos de clientes	2.826.190.633	-	-	2.826.190.633	64.646.507.411
Pasivo por impuesto diferido	17.959.876.566	-	(2.167.549.910)	15.792.326.656	17.595.284.888
Total del pasivo no corriente	20.786.067.199	-	(2.167.549.910)	18.618.517.289	82.241.792.299
Total del pasivo	113.626.500.579	1.909.885.995	(3.266.206.933)	112.270.179.641	95.271.700.676
Participación minoritaria	16.195.563.300	41.423.450.322	(21.732.225.134)	35.886.788.488	41.536.694.245
Patrimonio neto	66.501.868.191	-	(6.444.604.814)	60.057.263.377	78.602.213.905
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto	196.323.932.070	43.333.336.317	(31.443.036.881)	208.214.231.506	215.410.608.826

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	30/09/2024				30/09/2023
	CASAU SalDOS NCP	FCIC SalDOS NCP	Ajustes NIIF	SalDOS NIIF	SalDOS NIIF
Ingresos por ventas de bienes y servicios	13.264.100.951	-	(312.851.098)	12.951.249.853	29.841.675.751
Costo de los bienes vendidos	(11.560.954.255)	-	(1.979.977.717)	(13.540.931.972)	(23.160.322.943)
Resultado bruto	1.703.146.696	-	(2.292.828.815)	(589.682.119)	6.681.352.808
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	1.663.392.246	(1.663.392.246)	-	-
Gastos de comercialización	(2.204.987.796)	-	-	(2.204.987.796)	(3.017.067.338)
Gastos de administración	(1.094.993.515)	(972.019.210)	329.113	(2.066.683.612)	(3.172.892.247)
Otros ingresos operativos	2.169.011.910	2.302.168.328	(4.338.023.825)	133.156.413	-
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(6.161.245.375)	(1.471.632.187)	(10.624.636.332)	(18.257.513.894)	(3.730.849.442)
Otros ingresos y egresos netos	13.567.899	-	-	13.567.899	4.384.682
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	(5.575.500.181)	1.521.909.177	(18.918.552.105)	(22.972.143.109)	(9.916.424.345)
Resultado de participación minoritaria	(1.653.015.143)	-	6.191.387.973	4.538.372.830	970.597.071
Impuesto a las ganancias	(3.150.293.139)	(14.121.070)	3.053.225.326	(111.188.883)	(768.641.035)
Resultado neto del periodo	(10.378.808.463)	1.507.788.107	(9.673.938.806)	(18.544.959.162)	(9.714.468.309)

Los importes de la columna "FCIC SalDOS NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 30 de septiembre de 2024, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto precedente.

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

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y nueve meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	30/09/2024
SalDOS deudores							
Inversiones transitorias	13.839.892.167	-	-	-	-	-	13.839.892.167
Créditos por ventas de bienes	-	50.248.080	1.080.799.010	1.212.214.854	907.778.402	621.780.855	3.872.821.201
Otros créditos	54.174.586	938.510.310	1.073.286.363	712.157.893	811.149.408	1.843.209.609	5.432.488.168
Total	13.894.066.753	988.758.390	2.154.085.373	1.924.372.747	1.718.927.810	2.464.990.464	23.145.201.536
SalDOS acreedores							
Deudas comerciales	-	2.026.006.512	-	-	-	-	2.026.006.512
Cargas fiscales	-	345.715.699	-	-	1.780.206.025	-	2.125.921.724
Anticipo de clientes	-	16.928.188.356	8.728.793.551	-	58.297.659.785	2.826.190.633	86.780.832.325
Otras deudas	4.628.350.024	105.513.428	-	-	-	-	4.733.863.452
Total	4.628.350.024	19.405.423.995	8.728.793.551	-	60.077.865.810	2.826.190.633	95.666.624.013

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, 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. Contexto político-económico en Argentina

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación "A" 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

Con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y desregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados..

El 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación "A" 7918 del BCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios.

El 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024 la Cámara de Diputados aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de "Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes", este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación. Con fecha 30 de mayo de 2024 se logró consenso a nivel de

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


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


 Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.**Estados contables****correspondientes al periodo de nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

comisiones de la Cámara de Senadores para obtener los dictámenes sobre la ley de Bases y el paquete fiscal, ambos con ciertas modificaciones.

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

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

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

La Dirección de la Sociedad ha considerado los impactos de las medidas que entraron en vigencia hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, y evaluaron la necesidad de realizar ajustes o revelaciones adicionales a dichos estados contables.

12. Hechos posteriores

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.



Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora



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



Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al periodo de nueve meses finalizado

el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa

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

Anexo I

Detalle de inversiones transitorias

	30/09/2024			31/12/2023
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión				
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	-	-	-	4.147.248.797
Consultatio Ahorro Plus Argentina - \$	34.827.849	127,2094	4.430.430.729	1.498.948.828
Consultatio Fondo de Dinero Clase B - \$	5.033.065	5,4381	27.370.162	736.219.254
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$	776.492	708,9424	550.488.017	5.180.929.193
Allaria Ahorro - Clase B - \$	-	-	-	13.789.888
Allaria Dinámico III B - \$	574.526	2,1470	1.233.487	-
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión			5.009.522.395	11.577.135.960
Títulos públicos				
Bono de la República Argentina - US\$ [Anexo IV]	3.651.262	478,8118	1.748.267.478	-
Bono del Tesoro Nacional - \$	5.333.023.863	1,3280	7.082.102.294	-
United States Treasury Security Bills - US\$ [Anexo IV]	-	-	-	14.994.939.944
United States Treasury Notes - US\$ [Anexo IV]	-	-	-	39.858.156.837
Letra del Tesoro Nacional - \$	-	-	-	520.578.651
Total títulos públicos			8.830.369.772	55.373.675.432
Títulos corporativos				
Obligaciones negociables - \$	-	-	-	399.130.380
Total títulos corporativos			-	399.130.380
Total inversiones transitorias			13.839.892.167	67.349.941.772

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte

DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo II

Detalle del costo de los bienes vendidos

	30/09/2024	30/09/2023
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	40.723.738.461	73.528.988.361
Altas de inventario	1.606.788.342	-
Costos adicionales de obra	1.225.906.972	1.015.522.016
Existencia de inventario terminado al cierre del periodo	(31.995.479.520)	(47.999.371.310)
Costo de los bienes vendidos	11.560.954.255	26.545.139.067

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

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

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	30/09/2024	30/09/2023
Impuestos, tasas y contribuciones	463.342.920	341.657.166	805.000.086	1.566.118.093
Honorarios y retribuciones	491.133.374	646.881.046	1.138.014.420	2.033.198.699
Gastos de marketing	30.802.969	-	30.802.969	228.721.051
Comisiones	272.217.297	-	272.217.297	999.854.611
Expensas	311.982.503	-	311.982.503	468.110.392
Gastos de posventa	635.508.733	-	635.508.733	141.337.141
Gastos bancarios	-	93.975.765	93.975.765	67.267.695
Seguros	-	24.281	24.281	8.885.361
Gastos diversos	-	12.455.257	12.455.257	9.714.502
Total al 30/09/2024	2.204.987.796	1.094.993.515	3.299.981.311	
Total al 30/09/2023	3.017.067.338	2.506.140.207		5.523.207.545

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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 nueve meses finalizado****el 30 de septiembre de 2024, presentados en forma comparativa**

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

Anexo IV**Activos y pasivos en moneda extranjera**

			30/09/2024		31/12/2023
Moneda extranjera clase e importe			Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
Activo					
Activo corriente					
Bancos	US\$	36.258.489	967,5	35.080.088.524	4.407.514.703
Inversiones transitorias	US\$	2.375.975	967,5	2.298.755.495	60.034.025.974
Deudores por ventas de bienes	US\$	846.879	967,5	819.355.384	1.117.242.151
Deudores por cesiones de derechos	US\$	2.513.369	967,5	2.431.684.962	-
Anticipo a proveedores	US\$	45.000	967,5	43.537.500	97.011.265
Total del activo corriente				40.673.421.865	65.655.794.093
Activo no corriente					
Deudores por ventas de bienes	US\$	-	-	-	42.906.078
Deudores por cesiones de derechos	US\$	642.668	967,5	621.780.855	-
Total del activo no corriente				621.780.855	42.906.078
Total del activo				41.295.202.720	65.698.700.171
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	US\$	-	970,5	-	510.968.612
Otras deudas con partes relacionadas	US\$	3.459.034	970,5	3.356.992.497	803.552.808
Anticipos de clientes	US\$	23.905.850	970,5	23.200.627.179	-
Total del pasivo corriente				26.557.619.676	1.314.521.420
Pasivo no corriente					
Anticipos de clientes	US\$	5.954.074	970,5	574.273.392	33.298.671.033
Total del pasivo no corriente				574.273.392	33.298.671.033
Total del pasivo				27.131.893.068	34.613.192.453

(*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 30 de septiembre de 2024.

El informe de auditoría sobre los estados contables
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.


 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora


 Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (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.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 12 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2024 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.

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

DELOITTE & Co. S.A.

Registro de Sociedades Comerciales

C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3



GONZALO D. LACUNZA (Socio)

Contador Público (U.C.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. - T°319 - F°45

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 REVISIÓN DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
Consultatio Argentina S.A.U.
CUIT N°: 30-71554459-4
Domicilio legal: Av. L. N. Alem 815 Piso 12° - Sector B.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados contables intermedios

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio Argentina S.A.U. que se expone a continuación.

Documentos examinados

- a) Estado de Situación Patrimonial al 30 de septiembre de 2024.
- b) Estado de resultados correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- e) Notas 1 a 12 y los Anexos I a IV correspondientes al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.
- f) Informe de revisión de los auditores independientes sobre los Estados Contables correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024.

Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables intermedios

La Dirección de Consultatio Argentina S.A.U. es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables, de conformidad con las normas contables emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los Estados Contables, libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica (RT) N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución CD N° 96/2022 del Consejo Profesional en Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires (CPCECABA). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el acápite “Documentos examinados”, nos hemos basado en la revisión efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quién emitió su informe de revisión de fecha 8 de noviembre de 2024 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo Daniel Lacunza.

Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. El profesional mencionado ha llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N°46/2021 del CPCECABA.

Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

La responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora consiste en emitir una conclusión sobre los estados contables adjuntos, basada en la revisión efectuada, conforme con las normas revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la Sección IV de la RT N°37 de la FACPCE adoptada por la Resolución CD N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

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 razonable de haber tomado conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección de Consultatio Argentina S.A.U..

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de Consultatio Argentina S.A.U. correspondientes al

período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2024 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 Capítulo I de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad que se encuentran transcritos 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 General de Sociedades 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.*
- d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad, al 30 de septiembre de 2024 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2024



JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico titular

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 08/11/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 30/09/2024 perteneciente a Consultatio Argentina S.A.U Otras (con domic. legal) CUIT 30-71554459-4, intervenida por el Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado
Dr. GONZALO DANIEL LACUNZA
Contador Público (U.C.A.)
CPCECABA T° 319 F° 45

Firma en carácter de socio
DELOITTE & CO. S.A.
T° 1 F° 3
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: CSX00C1

Legalización N° 733235

