

Consultatio

Memoria

Reseña informativa

Estados financieros

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023

Informe de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

Índice

Estados consolidados de situación financiera	29
Estados consolidados de resultados integrales	30
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	31
Estados consolidados de flujos de efectivo.....	33
Notas a los estados financieros consolidados.....	35
1. Información de la Sociedad	35
1.1 Información general.....	35
1.2 Estructura y organización del Grupo	35
1.3 Organización del negocio.....	36
2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	36
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	36
2.2. Bases de consolidación.....	37
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	37
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	39
2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	41
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	43
3.1. Moneda funcional y moneda extranjera	43
3.2. Instrumentos financieros	43
3.3. Propiedad, planta y equipos.....	45
3.4. Propiedades de inversión.....	46
3.5. Inventarios.....	46
3.6. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	47
3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo.....	47
3.8. Pasivos del contrato	47
3.9. Provisiones.....	47
3.10. Otras deudas.....	47
3.11. Impuesto a las ganancias.....	48
3.12. Cuentas del patrimonio	48
3.13. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales	49
3.14. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	50
3.15. Resultado por acción.....	50
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	50
4.1. Juicios críticos.....	50
4.2. Estimaciones significativas.....	52
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	53
5.1. Consolidación.....	53
5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	56
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados	59
6.1. Propiedad, planta y equipo.....	59
6.2. Propiedades de inversión.....	59
6.3. Inventarios.....	60
6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	61
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	61
6.6. Otros créditos.....	62
6.7. Inversiones en activos financieros.....	62

6.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo) ..	63
6.9. Pasivo del contrato	63
6.10. Deudas comerciales	64
6.11. Impuesto a las ganancias a pagar	64
6.12. Deudas financieras	64
6.13. Otras deudas	65
6.14. Provisiones	65
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	65
6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	66
6.17. Gastos de comercialización	66
6.18. Gastos de administración	66
6.19. Ingresos financieros	67
6.20. Costos financieros	67
6.21. Otros ingresos operativos	67
6.22. Otros egresos operativos	67
7. Impuesto a las ganancias	67
8. Patrimonio	69
8.1. Capital social	69
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	69
9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	69
9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	70
9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales	71
9.4. Remuneración a la Administración	71
10. Bienes de disponibilidad restringida	71
11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A.-R.Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos	71
12. Instrumentos financieros	74
12.1 Instrumentos financieros por categoría	74
12.2 Gestión de riesgos	74
13. Valor razonable de los activos y pasivos	77
14. Información sobre segmentos de negocio	79
15. Contratos de arrendamiento operativos	82
16. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado	83
17. Documentación y registros de la Sociedad	83
18. Contexto político-económico en Argentina	84
19. Hechos posteriores	84
20. Aprobación de estados financieros consolidados	85
Estados separados de situación financiera	86
Estados separados de resultados integrales	87
Estados separados de cambios en el patrimonio	88
Estados separados de flujos de efectivo	90
1. Información de la Sociedad	91
2. Bases de preparación de los estados financieros separados	91
2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	91
2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea	91
2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.	93
2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	95

3.	Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	96
3.1.	Moneda funcional y moneda extranjera	97
3.2.	Instrumentos financieros	97
3.3.	Propiedad, planta y equipos.....	99
3.4.	Propiedades de inversión.....	100
3.5.	Inventarios.....	100
3.6.	Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos.....	100
3.7.	Efectivo y equivalentes del efectivo.....	101
3.8.	Pasivos del contrato	101
3.9.	Provisiones.....	101
3.10.	Otras deudas.....	101
3.11.	Impuesto a las ganancias.....	101
3.12.	Cuentas del patrimonio	102
3.13.	Cuentas del estado de resultados integrales	103
3.14.	Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	103
3.15.	Resultado por acción.....	103
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables	104
4.1.	Juicios críticos.....	104
4.2.	Estimaciones significativas.....	105
5.	Composición de los principales rubros de los estados financieros separados	106
5.1	Propiedad, planta y equipo.....	106
5.2	Propiedades de inversión.....	107
5.3	Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	108
5.4	Inventarios.....	108
5.5	Créditos por venta de bienes y servicios prestados	109
5.6	Otros créditos	110
5.7	Inversiones en activos financieros.....	110
5.8	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado separado de flujos de efectivo).....	111
5.9	Pasivo del contrato.....	111
5.10	Deudas comerciales.....	111
5.11	Impuesto a las ganancias a pagar.....	111
5.12	Deudas financieras.....	112
5.13	Otras deudas.....	112
5.14	Provisiones.....	112
5.15	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	113
5.16	Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	113
5.17	Gastos de comercialización	113
5.18	Gastos de administración.....	114
5.19	Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	114
5.20	Otros ingresos operativos	114
5.21	Otros egresos operativos	114
5.22	Ingresos financieros	114
5.23	Costos financieros.....	115
6.	Impuestos a las ganancias	115
	Otros resultados integrales	116
7.	Patrimonio.....	116

Consultatio

7.1. Capital social	116
8. Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	116
8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	116
8.2. Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	117
8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	118
8.4. Remuneración a la Administración.....	118
9. Instrumentos financieros.....	119
9.1. Instrumentos financieros por categoría	119
9.2. Gestión de riesgos	119
10. Valor razonable de activos y pasivos	122
11. Contratos de arrendamiento operativos	124
11.1 Arrendador.....	124
12. Bienes de disponibilidad restringida.....	124
13. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado.....	124
14. Documentación y registros de la Sociedad	125
15. Contexto político-económico en Argentina.....	125
16. Hechos posteriores	126
17. Aprobación de estados financieros separados.....	126
Informe sobre la auditoría de los estados financieros Consolidados.....	127
Informe sobre la auditoría de los estados financieros Separados.....	133
Informe de la Comisión Fiscalizadora.....	134

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

1. Perfil corporativo

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

A lo largo de su trayectoria, Consultatio ha desarrollado 11 proyectos inmobiliarios: 3 urbanizaciones que llevan lanzadas alrededor de 2.500 hectáreas, 6 edificios residenciales con una superficie vendible aproximada de 172.000 m² y 3 torres corporativas AAA completamente entregadas, con una superficie vendible aproximada de 91.000 m². Además, cuenta con 3 proyectos en desarrollo, ya sea en forma directa o indirecta, 2 edificios residenciales y 1 edificio de usos mixto que totalizan un aproximado de 140.000 m² vendibles y prometen seguir sumando valor a su cartera.

La excelencia operativa es un pilar fundamental de Consultatio, involucrándose en todas las etapas del desarrollo inmobiliario. La empresa se destaca por operar con una estructura flexible que se adapta al volumen de proyectos en curso. Sus tareas abarcan desde la identificación y adquisición de tierras hasta el diseño y concepción de los proyectos, llevados a cabo por equipos multidisciplinarios compuestos por arquitectos, diseñadores de interiores y paisajistas. También se encargan de la contratación y supervisión de las obras, así como la gestión comercial mediante una extensa red que aprovecha el reconocimiento de marca para asegurar el poder de venta.

Un diferencial clave del modelo de negocios de Consultatio es su integración vertical, permitiéndoles gestionar y controlar todas las etapas del desarrollo, alquiler y venta de los proyectos. Esta ventaja competitiva ha demostrado ser resistente incluso en condiciones de mercado de alta volatilidad, gracias a su habilidad para adaptar los productos a los cambios macroeconómicos.

Mantener la rentabilidad en condiciones de mercado volátiles es resultado de un modelo de negocios sólido y bien fundamentado, caracterizado por varios elementos clave. En primer lugar, el compromiso de los accionistas con un enfoque comercial a largo plazo ha sido fundamental. Además, la empresa cuenta con una estructura administrativa y operativa eficiente y flexible que le permite actuar de manera ágil ante las oportunidades y desafíos del mercado. Consultatio también se enfoca en el mercado de alto poder adquisitivo, lo que le brinda ciclos de pago más cortos y una base de clientes menos susceptible a la volatilidad y reveses económicos. Estratégicamente, la generación de preventas para financiar sus operaciones ha demostrado ser efectiva, y su sólida estructura financiera y enfoque conservador hacia el endeudamiento fortalece su posición. Estos factores, combinados con su capacidad para adaptar sus productos a las condiciones macroeconómicas cambiantes, le permiten a Consultatio mantener una rentabilidad estable y sostenible a lo largo del tiempo.

Consultatio se encuentra en el Régimen de Oferta Pública de Acciones desde su aprobación por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución N° 15.873 del 8 de mayo de 2008. Sus acciones cotizan en la Bolsa de Buenos Aires (BCBA), hoy conocida como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de "CTIO".

2. Historia de la Sociedad

Primeros pasos y expansión a través de adquisiciones estratégicas

En 1991, año de su fundación, la Sociedad adquirió una participación del 50% en dos terrenos ubicados en la zona de Catalinas, el principal corredor de oficinas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Argentina. Con el fin de reducir el riesgo operacional, la Sociedad decidió canjear tres cuartas partes de la tierra a cambio de la construcción de la primera torre corporativa, Catalinas Plaza, un edificio de 19.600 m² de superficie alquilable distribuidos en 25 pisos. La construcción fue llevada a cabo por Obras Civiles S.A., una de las principales constructoras del país en aquel momento. La edificación comenzó en 1992 y finalizó en 1995. Durante la crisis del "efecto Tequila" (1994/1995), Consultatio decidió incrementar su participación a dos tercios del proyecto.

En 1997 tras el éxito comercial de Catalinas Plaza, la Sociedad recompró 3.700 m² de la tierra previamente entregada a Obras Civiles S.A. para comenzar la construcción de la segunda torre, Alem Plaza, un edificio de 24.300 m² de superficie alquilable distribuidos en 31 pisos. El proyecto comenzó a mediados de 1997 y finalizó en 1999. A fin de maximizar el efecto comercial de las dos torres, se unificaron ambos lobbies convirtiéndolas en las únicas dos torres de oficinas AAA que operan como una sola unidad en Buenos Aires.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

En 1998, Consultatio adquirió el 49,9996% de Nordelta S.A. propietaria de un terreno de 1.600 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a 30 kilómetros de Ciudad de Buenos Aires. En septiembre de 1998 comenzó la construcción de Nordelta, que rápidamente se convirtió en un éxito comercial. La fuerte inversión inicial realizada en aquel entonces generó un impacto visual positivo entre los potenciales residentes y clientes, entusiasmándolos a confiar en la reputación del desarrollador y sus capacidades técnicas. Los primeros lotes fueron comercializados en 1999.

En 2001, Consultatio finaliza la obra de la torre Quartier Ocampo, el primer edificio residencial desarrollado por la Sociedad. El mismo está ubicado en Palermo Chico, un barrio del segmento alto, a 50 metros de Avenida Libertador. Con 26.710 m² de superficie construible y 12.912 m² de superficie vendible, la torre de 26 pisos fue uno de los primeros complejos residenciales en contar con zona de amenidades en Ciudad de Buenos Aires, incluyendo pileta, sauna, gimnasio, cancha de tenis y salón de usos múltiples. La venta de los departamentos finalizó en el año 2004.

En 2004, Consultatio adquiere el terreno de la torre Grand Bourg, el segundo edificio residencial desarrollado por la Sociedad. Grand Bourg es una lujosa torre de 14 pisos con una superficie construible de 11.880 m² y 7.430 m² de superficie vendible, ubicada sobre Avenida Libertador en el barrio Palermo Chico. Cuenta con pileta externa, gimnasio y amplios jardines externos. La totalidad de los departamentos se comercializó en 15 días, estableciendo un hito en el mercado inmobiliario argentino.

En 2005, Consultatio adquiere la Torre Oro en un remate judicial. El edificio residencial ya contaba con un avance de obra cercano al 40%. Así, la Sociedad asumió la construcción de las 160 unidades distribuidas en 25 pisos. El edificio se encuentra en el barrio de Palermo y tiene una superficie construible de 25.000 m² y 14.509 m² de superficie vendible. La venta de todas las unidades concluyó en 2008.

IPO local y expansión agresiva a través de desarrollos inmobiliarios en distintas geografías

En 2007, aprovechando su buena reputación en el segmento de urbanizaciones, a través de su subsidiaria Las Garzas Blancas SA, Consultatio adquiere un lote de aproximadamente 240 hectáreas con 1.800 metros lineales de playa en el Paraje Las Garzas, departamento de Rocha, Uruguay. El proyecto fue concebido para vacacionar en familia en un entorno calmo y relajado. En 2008 se lanzó la primera etapa que comprende 336 lotes. Las Garzas es el único proyecto de Consultatio en Uruguay. Por otro lado, ese mismo año, adquiere aproximadamente 1.400 hectáreas a 45 km al norte de Ciudad de Buenos Aires, en el partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Así surgió Puertos, la tercera urbanización desarrollada por la Sociedad y la segunda en Argentina aprovechando el éxito comercial de Nordelta. En el segundo semestre de 2010, se lanzó una exitosa preventa que luego se expandió en la primera mitad de 2011.

En 2008, Consultatio SA realiza su oferta pública de acciones en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo "CTIO" recaudando US\$ 110 millones de capital primario.

En 2009, Consultatio adquiere 4,2 hectáreas (10,3 acres) en Key Biscayne, Miami, Florida, Estados Unidos de América, para el desarrollo del complejo residencial Oceana Key Biscayne, diversificando el negocio hacia una tercera geografía y lanzando por primera vez la marca "Oceana". El edificio residencial cuenta con 154 unidades y 44.900 m² de superficie vendible. La construcción comenzó en la primera mitad de 2012 y se entregó en diciembre de 2014.

En 2010, se adquiere el terreno para desarrollar una tercera torre corporativa AAA ubicado en el corredor Catalinas, Ciudad de Buenos Aires y lindero a las Torre Catalinas Plaza y Alem Plaza. Así, la construcción de la Torre Catalinas Norte comenzó en 2012 y concluyó en 2016. En 2013, Consultatio pre vendió aproximadamente 33.000 m² (79% del total de la superficie vendible) al BBVA Banco Frances y 4.500 m² de la superficie vendible al Fideicomiso Financiero "Consultatio Catalinas", lo que permitió financiar la mayor parte de la construcción del proyecto.

En 2012, luego del éxito comercial de Oceana Key Biscayne, se adquiere el terreno de Oceana Bal Harbour, el segundo complejo residencial de lujo ubicado en Bal Harbour, Miami, Florida, Estados Unidos de América. El proyecto cuenta con 240 unidades y 63.398 m² de superficie vendible. La preventa de Oceana Bal Harbour comenzó en la primera mitad de 2013 y la obra se entregó en diciembre de 2016.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Expansión con foco en Argentina

En 2017, se decide reinvertir, parte de la caja generada por la Sociedad en sus negocios previos, en Argentina, adquiriendo una serie terrenos por US\$ 195 millones. Es así, que en mayo de 2017 se adquiere un terreno de 11.362 m² en Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, en la zona conocida como Distrito Faena. La transacción se realizó en conjunto con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 que adquirió el 20%, mientras que la Sociedad adquirió a través de Consultatio Argentina S.A.U., respecto la cual detenta la totalidad de sus acciones, el 80% restante. A través de una asociación creativa con Alan Faena, se trabajó en la concepción de Oceana Puerto Madero, un proyecto de aproximadamente 30.000 m² de superficie vendible que incluye una imponente plaza central y un programa de arte con artistas locales. Su diseño final estuvo a cargo del reconocido estudio internacional Brandon Haw y será la última pieza del Distrito Faena. La preventa comenzó a fines del año 2017 y la obra se entregó en mayo del presente año.

También en mayo de 2017, se adquiere un terreno único de 23.080 m² frente el lago central de Nordelta para desarrollar Oceana Nordelta, un complejo residencial de aproximadamente 17.966 m² vendibles. Su diseño estuvo a cargo del estudio local Dahl Rocha Arquitectos. Esta adquisición fue realizada por Consultatio Argentina S.A.U. en partes iguales con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Oceana Nordelta es lindante al futuro Centro Nordelta, que está en etapa de desarrollo dentro la urbanización, diseñado por el reconocido estudio de arquitectura Gehl Architects. En el año 2021, el terreno fue vendido al Fidecomiso Acqua Oceana, junto a los derechos sobre el proyecto arquitectónico. El precio de venta podrá ser cancelado mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras integrantes del proyecto.

En noviembre de 2017, a través de una subasta pública organizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Consultatio adquirió un terreno de 3.920 m² para desarrollar una torre residencial en la zona conocida como Macrocentro, emplazada sobre la Avenida Huergo frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, denominado Huergo 475. Dicho terreno se encuentra en las inmediaciones del Paseo del Bajo donde se crearon 60.000 m² de nuevos espacios verdes. La Sociedad, a través de Consultatio Argentina S.A.U., posee el 70% de este proyecto y el 30% restante está en manos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. En 2021 se lanzó comercialmente el proyecto y se inició la ejecución de obras.

En el último trimestre de 2017 se adquirieron tres terrenos lindantes en la nueva zona llamada Catalinas II, Ciudad de Buenos Aires, por aproximadamente US\$ 140,3 millones en dos subastas públicas realizadas por el Gobierno Nacional Argentino. La Sociedad planea desarrollar un nuevo proyecto arquitectónico y urbanístico, que dé respuesta a las formas de habitar y vivir los espacios de trabajo en el futuro, para agregar valor a una zona estratégica de la ciudad y a su oferta de servicios. El proyecto se encuentra en etapa de evaluación y diseño.

3. Estructura Corporativa

3.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social suscrito, integrado e inscripto de Consultatio S.A. es de \$ 409.906.729 representado por 409.906.729 acciones nominativas no endosables de un valor nominal de un peso cada una y con derecho a un voto por acción.

Accionista	31/12/2023		31/12/2022	
	% participación	Acciones	% participación	Acciones
Eduardo F. Costantini ⁽¹⁾	72	295.281.800	72	293.707.321
ANSES FGS Ley 26.425 ⁽²⁾	25	102.004.243	25	102.004.243
Otros	3	12.620.686	3	14.195.165
Total	100	409.906.729	100	409.906.729

(1) Incluye la participación de Compañía Inmobiliaria San Martín de Tours S.A.

(2) ANSES – Fondo de Garantía y Sustentabilidad

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

3.2. Grupo Económico

A continuación, se presenta la composición del Grupo Económico:



- (1) Negocio conjunto (única Sociedad que no consolida).
 (2) Consultatio SA posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.
 (3) El porcentaje restante de participación pertenece a Eduardo Costantini.
 (4) El porcentaje restante de participación pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

4. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores

Nos remitimos al punto 2. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores de la Reseña Informativa.

5. Segmentos de negocio

Consultatio por cuenta propio o a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos, opera en tres segmentos de negocio: Urbanizaciones, Edificios residenciales, y Torres corporativas.

Para más información ver Sección 3. Segmento de negocios de la Reseña Informativa.

6. Status de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los principales proyectos llevados a cabo por Consultatio S.A., sus subsidiarias y negocios conjuntos, que cuentan con unidades en stock al 31 de diciembre de 2023.

País	Proyecto	Segmento
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Catalinas Norte	Torres corporativas
AR	Proyecto "Catalinas Río"	Edificios residenciales ¹
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
AR	Huergo 475	Edificios residenciales
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios residenciales

- (1) Desarrollo de uso mixto, principalmente residencial.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Para más información ver Sección 4. Estado actual de nuestros principales proyectos de la Reseña Informativa.

7. Información contable separada resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2023 comparativos con el ejercicio anterior, ambos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

7.1. Estructura separada patrimonial

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	482.984	402.069	379.474	398.644	364.450	387.214
Activo corriente	151.197	84.686	107.011	83.101	86.849	73.439
Total del activo	634.181	486.755	486.485	481.745	451.299	460.653
Pasivo no corriente	168.454	153.711	147.302	85.330	64.805	65.742
Pasivo corriente	63.880	52.546	38.121	28.834	45.895	36.958
Total del pasivo	232.334	206.257	185.423	114.164	110.700	102.700
Aportes de los propietarios	94.050	94.022	94.023	94.023	94.023	91.766
Resultados acumulados	307.797	186.476	207.039	273.558	246.576	266.187
Total del patrimonio	401.847	280.498	301.062	367.581	340.599	357.953
Total del pasivo y patrimonio	634.181	486.755	486.485	481.745	451.299	460.653

7.2. Estructura separada de resultados

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Resultado operativo	52.677	(21.012)	13.168	28.089	4.952	29.066
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	38.433	15.188	138	14.048	14.526	12.159
Otros ingresos y egresos, netos	(1.309)	(503)	(1.025)	(1.740)	(3.824)	(97)
Ingresos financieros	40.464	16.727	5.210	931	973	5.018
Costos financieros	(12.980)	(9.111)	(10.737)	(3.341)	(3.074)	(3.055)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	7.619	6.260	3.875	222	(2.576)	307
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	124.904	7.549	10.629	36.469	7.153	43.301
Impuesto a las ganancias	(25.925)	(2.211)	(39.892)	(12.205)	(5.285)	(11.693)
Resultado neto del ejercicio	98.979	5.338	(29.263)	24.264	1.868	31.608

Otros resultados integrales

Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:

Conversión de negocios en el extranjero	29.301	(4.929)	(8.884)	981	2.873	17.407
Cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	130
Total de otros resultados integrales	29.301	(4.929)	(8.884)	981	2.873	17.537
Resultados integrales del ejercicio	128.280	409	(38.147)	25.245	4.741	49.145

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

7.3. Estructura de flujo de efectivo separada

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(5.602)	319	16.114	3.707	(863)	(93.926)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	1.631	20.444	2.067	(6.609)	24.325	91.429
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	9.205	(9.923)	(15.146)	1.783	(22.348)	5.815
Aumento (disminución) de efectivo	5.234	10.840	3.035	(1.119)	1.114	3.318

8. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2023 sobre base separada comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

Indicador	Fórmula	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,37	1,61	2,81	2,88	1,89	1,99
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,73	1,36	1,62	3,22	3,08	3,49
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,76	0,83	0,78	0,83	0,81	0,84
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,29	0,02	(0,09)	0,07	0,01	0,10

9. Gobierno corporativo

En el Anexo I se adjunta el Código de Gobierno Societario de la Sociedad establecido por la RG N° 797/2019 en cumplimiento con el Anexo IV, Capítulo III del Título IV de las normas de la CNV (TO 2013).

9.1. Órganos de administración y fiscalización

Directorio

El Directorio de Consultatio es electo por los accionistas para supervisar la dirección estratégica de la Sociedad con el foco en maximizar el valor de la acción a largo plazo. Para cumplir con sus tareas, sigue los procedimientos y estándares delineados en nuestro Código de Conducta y en políticas internas. Actualmente el 60% de sus miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, el órgano de Administración de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	27/04/2023	31/12/2023
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oría	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Víctor Rolando Dibbern	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Paula de Elia	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Mariano Javier Puccio	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Gonzalo Martín de la Serna	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Emilse Alejandra Juárez ¹	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	27/04/2023	31/12/2023

(1) Con fecha 29 de noviembre de 2023, presentó su renuncia al cargo de Director (Suplente) por cuestiones de índole personal.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora es electa por los accionistas para realizar el control de legalidad, asegurando que las actividades y decisiones tomadas por el directorio cumplan con las leyes locales, los estatutos de la Sociedad y las normas o decisiones precedentes tomadas por los accionistas. Asimismo, los miembros conducen auditorías legales y contables para asegurar que los Estados Financieros se encuentren en línea con las regulaciones locales y las normativas de la firma. Todos sus miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, el órgano de Fiscalización de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Síndico Titular	Joaquín Ibañez	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Titular	Sandra Fabiana Azpelicueta	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Titular	Joaquín Labougle	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Mario H. Antelo	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Guillermo Stok	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Pablo J. Cozzi	27/04/2023	31/12/2023

Comité de auditoría

El Comité de Auditoría es electo por el directorio para supervisar asuntos clave, entre otros: procesos internos y manejo de riesgos, el desempeño de los auditores externos, cumplimiento interno del Código de Conducta, confiabilidad de la información financiera y hechos relevantes, transacciones con partes relacionadas, conflictos de interés, propuesta de los honorarios al directorio y consideración del impacto de nueva normativa NIIF. Actualmente, dos tercios de los miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la reunión de Directorio celebrada el 27 de abril de 2023, el Comité de Auditoría de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	27/04/2023	31/12/2023
Vicepresidente	Víctor Rolando Dibbern	27/04/2023	31/12/2023
Miembro Titular	Paula de Elia	27/04/2023	31/12/2023
Miembro Suplente	José Miguel Chouhy Oría	27/04/2023	31/12/2023

Auditor Externo

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, los contadores dictaminantes para los estados financieros del ejercicio en curso son:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Auditor Titular	Gonzalo D. Lacunza	27/04/2023	31/12/2023
Auditor Suplente	Alejandra Palombo	27/04/2023	31/12/2023
Auditor Suplente	Gustavo Carballal	27/04/2023	31/12/2023

9.2. Aspectos vinculados a la toma de decisiones y al sistema de control interno

El proceso decisorio de la Sociedad se funda en la figura del Directorio.

Los informes y la documentación presentados al Directorio para la evaluación de los asuntos a ser considerados, y eventualmente aprobados por dicho órgano, incluyen la identificación y análisis de los riesgos asociados. Semanalmente se llevan a cabo reuniones del Comité de Coordinación y Riesgos, en las cuales participan -además de miembros del Directorio- funcionarios de cada unidad de negocio de la Compañía y sus subsidiarias en las que se analizan en profundidad, entre otras cosas, los riesgos asociados a las decisiones que se adoptan. Dicho Comité es el encargado de la identificación y evaluación de riesgos críticos, así como de la definición e implementación de acciones tendientes a eliminar o mitigar tales riesgos.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

El sistema de control interno vigente en la Sociedad es acorde a su la operatoria y estructura de esta y tiende a asegurar que los planes y las políticas de la dirección se cumplan tal como fueron fijados.

Asimismo, conforme lo requiere la normativa aplicable se encuentra en funciones el Comité de Auditoría. Dicho Comité está compuesto por tres o más miembros del Directorio elegidos por mayoría de votos, los cuales son en su mayoría independientes y tienen una formación profesional acorde a la normativa de la Comisión Nacional de Valores y la reglamentación aplicable.

Ver sección 9.1 Órganos de administración y fiscalización, para más información sobre la composición del Comité de Auditoría.

9.3. Política de remuneraciones

Tanto la remuneración de los miembros del Directorio como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora es determinada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

La remuneración se fija teniendo en consideración diversos factores, particularmente los resultados económicos y financieros del ejercicio en cuestión, las responsabilidades asumidas por los consejeros, el tiempo dedicado a sus funciones, la competencia y reputación profesional de los mismos y el valor de los servicios prestados en el mercado, teniendo en cuenta el límite establecido en el artículo 261 de la Ley 19.550 y las normas pertinentes de la CNV.

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y de conformidad con lo dispuesto por las normas de la CNV, se ha contabilizado una provisión de \$ 85,1 millones para responder a honorarios del Directorio y de \$ 7,5 millones para responder a honorarios de la Comisión Fiscalizadora.

Respecto a la remuneración de los cuadros gerenciales, estos se encuentran en relación de dependencia y perciben su remuneración en forma fija y mensual.

Se informa además que:

- La Sociedad no cuenta con planes de opciones para las remuneraciones de directores y gerentes.
- Las remuneraciones del personal directivo de la Sociedad -incluyendo sus sociedades controladas y negocios conjuntos- son establecidas de acuerdo con valores y condiciones de mercado.

9.4. Política de dividendos

Según lo previsto por el Estatuto de la Sociedad, la utilidad neta deberá distribuirse en el siguiente orden: (I) 5% para constituir la Reserva Legal, hasta alcanzar el 20% del capital suscrito; (II) remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora; y (III) al pago de dividendos en efectivo. Los dividendos se distribuyen a cada accionista en forma proporcional de acuerdo con el número de acciones ordinarias que éste posea; la prioridad del directorio es la retribución de la inversión de los accionistas.

La declaración, monto y pago de dividendos a los accionistas están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Si bien la Sociedad no ha adoptado una política formal en materia de dividendos, el Directorio evalúa prudentemente al momento de elevar una propuesta a la Asamblea de Accionistas respecto de la aprobación de una distribución de dividendos, los resultados económicos de la Sociedad, de su situación financiera, de las perspectivas económicas, de los planes de inversión y de otros factores que afectan la marcha de la Sociedad.

En función de lo expuesto, se detalla a continuación la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023:

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	98.979
Reserva legal	(4.949)
Reserva facultativa	(79.030)
Dividendos en efectivo	(15.000)

9.5. Partes relacionadas

La Sociedad cuenta con una política interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas y reporta tales operaciones en los estados financieros trimestrales y anuales que publica.

El Comité de Auditoría monitorea constantemente las operaciones significativas a ser realizadas por la Sociedad o sus subsidiarias con alguna parte relacionada -tal como se la define dicho término en las Normas de la Comisión Nacional de Valores -, a fin de determinar si sus términos son consistentes con condiciones de mercado o son, de otro modo, equitativos para la Sociedad y/o sus subsidiarias.

Los saldos y las operaciones con partes relacionadas son las indicadas en las notas a los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2023.

Ver sección 3. Estructura corporativa, para más información sobre las participaciones permanentes en sociedades, subsidiarias y negocios conjuntos.

10. Cuestiones ambientales

En Consultatio, se comprometen a desarrollar sus proyectos siguiendo los principios de cuidado y preservación del medio ambiente, en pleno cumplimiento de los requisitos legales y fomentando una mejora continua en su desempeño ambiental. Reconocen que la protección del medio ambiente es una de sus prioridades fundamentales porque contribuye al logro de un desarrollo sostenible, aumentar la competitividad y adaptarse al entorno social en constante evolución.

Antes de iniciar sus actividades, la compañía obtiene todos los permisos y autorizaciones ambientales necesarias de las autoridades correspondientes. Durante la ejecución de los proyectos, se llevan a cabo programas de monitoreo continuo de diversos recursos naturales, como el agua subterránea y superficial, el suelo, el aire y la fauna. Además, se realizan verificaciones periódicas de aspectos ambientales clave, como la calidad del agua en cuerpos de agua, la disponibilidad de agua potable y de riego, y el tratamiento de efluentes líquidos. Al mismo tiempo, se enfoca en la gestión adecuada de los residuos sólidos urbanos, promoviendo la separación en origen de materiales reciclables.

Cada uno de los proyectos de la compañía incorporan diferentes criterios de sustentabilidad.

Puertos, fue concebida como una urbanización que prioriza el cuidado del medio ambiente desde su planificación, ejecución y operación. El diseño paisajístico se centra en especies autóctonas para lograr un paisaje sustentable que requiera un mínimo de riego y agroquímicos, mientras favorece el desarrollo de la fauna local. Mantiene áreas de reserva y un corredor biológico con seis kilómetros de costa sobre el Río Luján. Además, se incentiva el uso de alternativas de movilidad saludable tanto por tierra como por agua y el proyecto cuenta con un programa de calificación de construcción sustentable, de adhesión voluntaria, que califica las casas terminadas contemplando aspectos como la aislación térmica, el ahorro de agua, la parquización, los materiales utilizados y la generación de energías renovables. De acuerdo con la categoría obtenida, los propietarios acceden a diferentes bonificaciones. Este programa es acompañado por un centro de asesoramiento en la materia con acceso libre y gratuito.

En Las Garzas, ubicado en Uruguay, se llevaron a cabo todas las gestiones necesarias ante la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DI.NA.MA) del país. Tras la evaluación de impacto ambiental realizada por su División correspondiente, el proyecto fue clasificado en la categoría B.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Nuestros proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour en Miami han sido los primeros en sus respectivas comunidades en obtener la certificación LEED - Leadership in Energy & Environmental Design, otorgada por el Green Building Council de Estados Unidos, que reconoce edificaciones sostenibles.

En Argentina, tanto Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta como Huevo 475 han buscado obtener la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), creada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial. Esta certificación requiere un ahorro del 20% en tres rubros clave: consumo de energía, consumo de agua y energía incorporada en los materiales de construcción.

En el segmento de oficinas corporativas, nuestro último desarrollo, Catalinas Norte, ha obtenido la certificación LEED Gold. Esta certificación implica el cumplimiento de una serie de normas y estrategias desde la concepción hasta la construcción del proyecto, enfocadas en la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, el consumo eficiente de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales.

11. Contexto económico

11.1. Tendencia macroeconómica global

La recuperación económica global ha demostrado una notable resiliencia a pesar de eventos significativos como la pandemia de COVID-19, la invasión rusa de Ucrania y la crisis del costo de vida. La inflación está disminuyendo a un ritmo más rápido de lo anticipado, impulsada por medidas como la adopción de políticas más restrictivas por parte de los bancos centrales y mejoras en la oferta de bienes y servicios. Se proyecta un sólido crecimiento económico en Estados Unidos y varias economías emergentes y en desarrollo clave, impulsado tanto por el gasto público como por el privado. No obstante, se observa un crecimiento más moderado en la zona del euro. La disminución de la inflación a nivel global se atribuye a mejoras en la oferta y a la reducción de los impactos de shocks de precios relativos, lo que contribuye a tasas de interés a largo plazo más bajas. A pesar de estos avances, los altos costos de endeudamiento continúan representando un desafío, especialmente para la inversión empresarial y en el sector de viviendas. En algunas economías avanzadas, se ha mantenido una política fiscal expansiva, pero se espera que esta se endurezca en 2024 para hacer frente al crecimiento de la deuda.

El informe de las perspectivas de economía global del FMI indica que se proyecta un crecimiento mundial del 3,1% para el año 2024 y del 3,2% para el año 2025, lo cual representa un ligero aumento con respecto a las proyecciones anteriores. Este incremento se atribuye principalmente a la resiliencia demostrada por Estados Unidos, ciertas economías emergentes y las medidas de estímulo fiscal implementadas en China. No obstante, es importante destacar que estas tasas de crecimiento se sitúan por debajo del promedio histórico, principalmente debido a políticas monetarias restrictivas dirigidas a contener la inflación, la reducción del apoyo fiscal y el bajo crecimiento en la productividad. En las economías avanzadas, se prevé una leve disminución en el crecimiento para el año 2024, seguida de una recuperación en el año 2025, mientras que en las economías emergentes y en desarrollo se espera un crecimiento estable, aunque con algunas disparidades regionales.

Se proyecta también un incremento del comercio mundial del 3,3% en 2024 y del 3,6% en 2025, cifras que se sitúan por debajo del promedio histórico debido a perturbaciones en el comercio y la fragmentación geoeconómica. Estas proyecciones se fundamentan en la suposición de una disminución en los precios del petróleo y otras materias primas, así como en la expectativa de una reducción de las tasas de interés en las principales economías.

En términos generales, se espera que el crecimiento económico presente disparidades entre distintas regiones, con revisiones al alza en varias economías emergentes y en desarrollo.

Por otro lado, respecto a la reducción de la inflación a nivel mundial, se prevé, pasando del 6,8% estimado en 2023, un 5,8% en 2024 y un 4,4% en 2025. Aunque no se han realizado revisiones para 2024 en comparación con las proyecciones anteriores, se ha ajustado ligeramente a la baja en 0,2 puntos porcentuales para 2025. Se espera que la desinflación sea más pronunciada en las economías avanzadas, donde se anticipa una disminución de 2,0 puntos porcentuales en 2024, alcanzando un 2,6%, en contraste con las economías de mercados emergentes y en desarrollo, donde se prevé una caída de solo 0,3 puntos porcentuales, llegando a un 8,1%.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Las razones detrás de esta disminución en la inflación varían según el país, pero en general se atribuyen a la reducción de la inflación subyacente como resultado de políticas monetarias restrictivas y una posterior moderación en los mercados laborales. Se proyecta que aproximadamente el 80% de las economías del mundo experimentarán una reducción en la inflación en 2024, y se espera que la mayoría de las economías con metas de inflación alcancen sus objetivos para 2025.

11.2. Economía argentina

La economía argentina sufrió un duro trance durante 2023, marcado por una serie de desequilibrios acumulados que alcanzaron niveles sin precedentes en décadas, agravados por un proceso electoral prolongado y lleno de incertidumbre. Durante todo el año, las proyecciones de las encuestas parecían divergir de las expectativas del mercado, dejando en claro que, independientemente del resultado electoral, el estado actual de la economía argentina se encontraba en una situación complicada y difícil de mantener.

Los desafíos principales, como la necesidad de un ajuste fiscal y la reforma del régimen cambiario, junto con una inflación elevada, se intensificaron con la entrada en el ciclo electoral. Además, el acuerdo con el FMI, que se derrumbó en agosto de 2023, añadió una presión adicional.

En 2023, el Producto Bruto Interno (PBI) de Argentina se contrajo cerca del 1% en promedio anual, afectado principalmente por la sequía y los desequilibrios macroeconómicos persistentes. Aunque el sector agropecuario fue el más afectado, las políticas gubernamentales, como la liberación de pagos de importaciones, amortiguaron el impacto en la actividad económica.

En cuanto a la política monetaria, el gobierno cambió su enfoque hacia la intervención en el mercado secundario de deuda soberana en pesos, lo que exacerbó la fragilidad financiera del Banco Central. De esta manera, y con una tasa de interés que se volvió negativa en términos reales, la dinámica de pasivos remunerados se vio principalmente afectada por factores externos alcanzando un nivel de 9,2% del PBI para finales de año. La inflación alcanzó un 211,4% anual en 2023, la más alta desde 1990, lo que complicó aún más la situación económica.

La sequía redujo significativamente la liquidación de divisas del sector agrícola, mientras que la brecha cambiaria alcanzó niveles récord, dificultando la acumulación de reservas por parte del Banco Central, que cerró el año con reservas netas negativas.

Con lo que respecta al tipo de cambio real, el gobierno anterior implementó un régimen cambiario que lo mantuvo por debajo de la inflación, lo que obligó al nuevo gobierno a realizar una corrección del 118% tras la asunción.

El déficit primario cerró en 2,7% del PBI, aunque alcanzó el 2,9% excluyendo ingresos extraordinarios, mientras que el déficit financiero fue del 5,9% del PBI, exacerbado por las operaciones de recompra de títulos del Banco Central.

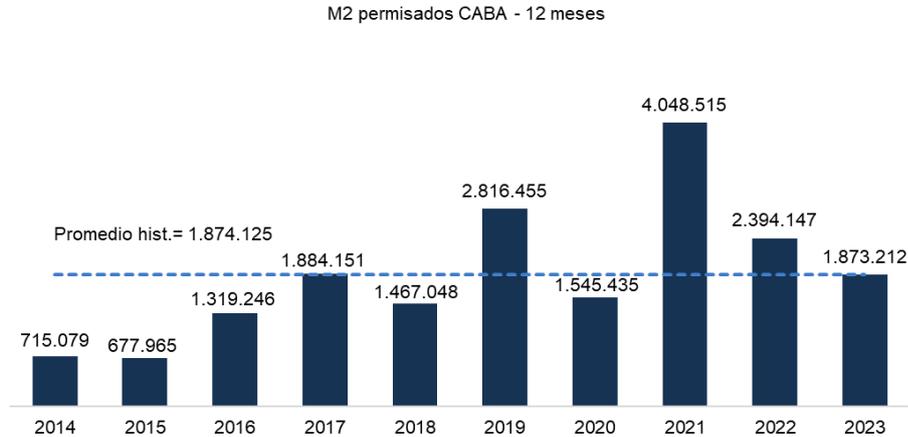
En conclusión, el gobierno entrante se encuentra ante el desafío de afrontar un importante ajuste fiscal en 2024, dentro de un panorama marcado por la recesión económica y obstáculos persistentes. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) publicado por el BCRA en enero de 2024, se anticipa una inflación anual del 227%, se proyecta que el Producto Bruto Interno real esté un 3% por debajo del promedio de 2023 y se estima un tipo de cambio nominal de \$1.700,60.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

12. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

Durante el 2023, se otorgaron permisos de obra en la Ciudad de Buenos Aires para un total de 1.873.212 m², distribuidos en 750 permisos emitidos. Esta cifra representa una disminución del 21,8% en comparación con el año anterior. Aunque hubo una caída en los m² permitidos en comparación con el año previo, el nivel de actividad constructiva se mantiene relativamente sólido y sigue siendo consistente con los datos históricos a largo plazo.



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

De acuerdo con los datos recientes publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, durante el 2023, se registraron un total de 40.539 actos escriturales. Esta cifra muestra un incremento del 20,1% en comparación con el año anterior. Es interesante notar que, en el 2023, las transacciones realizadas mediante crédito hipotecario representaron apenas el 4,2% del total de actos escriturales. Esto refleja una disminución en comparación con el año anterior, donde el equivalente fue del 4,3%.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Mercado de oficinas Clase A

Según el más reciente relevamiento llevado a cabo por Cushman & Wakefield a diciembre de 2023, el mercado de oficinas premium en Buenos Aires cuenta con un total de 1.693.926 m² de espacio disponible para alquilar. Esta oferta está distribuida en 110 edificios dentro de la ciudad, y la mayor concentración de disponibilidad se encuentra en los submercados del Corredor Panamericano y Catalinas Plaza Roma.

La renta pedida en promedio asciende a US\$24,23 por mes el m² con una leve recaída de US\$0,17 respecto al trimestre anterior.

Oferta y demanda de oficinas Clase A



Fuente: Cushman & Wakefield

El segmento premium del mercado de oficinas continúa mostrando signos favorables: en contraste con el tercer trimestre del 2023, en el que predominaba la incertidumbre frente al proceso electoral presidencial, se evidenció una fuerte reactivación, especialmente durante el mes de diciembre. El saldo de absorción neta cerró en 11.055 m². La superficie efectivamente alquilada en el segmento premium fue de 22.193 m² y la superficie liberada fue de 11.138 m². En este contexto, el submercado Catalinas Plaza Roma fue el que mostró el mayor movimiento con 3.241 m² ocupados y 3.026 m² desocupados, mientras que el de mayor desocupación fue Microcentro.

Vacancia de oficinas Clase A - Buenos Aires



Fuente: Cushman & Wakefield

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Durante el último trimestre del año, el índice de vacancia del mercado disminuyó 0,7 puntos, quedando en 14,8%. Al analizar los diferentes submercados, se observa que algunos se encuentran por encima del promedio general. Específicamente, los submercados de Retiro Plaza San Martín, Microcentro y Catalinas registran tasas de vacancia del 33,6%, 20,0% y 16,1%, respectivamente. Estos valores indican que en dichas áreas hay una mayor cantidad de espacios disponibles en comparación con otros submercados de la ciudad.

13. Perspectivas futuras

Consultatio se compromete firmemente a mantener un perfil financiero conservador, priorizando la minimización de riesgos y la maximización de las preventas para generar capital de trabajo. A lo largo de su trayectoria, hemos demostrado un uso prudente del capital, lo que nos ha permitido mantener una saludable posición crediticia. Es relevante destacar que en la actualidad no poseemos deuda financiera y contamos con los recursos suficientes para cumplir con todos nuestros compromisos constructivos, lo que fortalece nuestra solvencia económica y financiera.

En línea con nuestro compromiso con la excelencia y la innovación, Consultatio continúa impulsando proyectos inmobiliarios únicos y de alta calidad, capitalizando el valor de su marca y aprovechando sus fortalezas. Exploraremos activamente nuevas oportunidades de adquisición de terrenos tanto en el mercado local como en el extranjero, manteniendo siempre una mirada estratégica hacia el futuro.

Además, permanecemos atentos al mercado local para evaluar oportunidades de lanzamiento de nuevos barrios, tanto en Nordelta como en Puertos, con el objetivo de satisfacer las demandas cambiantes del mercado y seguir creciendo de manera sostenible. Esta estrategia nos permite mantener una presencia activa y adaptable en un entorno inmobiliario dinámico y en constante evolución.

En Nordelta, nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y la innovación se refleja en nuestro proyecto para impulsar el nuevo Centro Nordelta. Además del programa educativo integral Área Beta, que busca fomentar la interacción entre el conocimiento y la producción, estamos trabajando en colaboración con reconocidos estudios de arquitectura internacionales para desarrollar edificios residenciales, aptos profesionales, oficinas y locales comerciales que respondan a las necesidades de las nuevas generaciones y promuevan un estilo de vida moderno y sustentable.

En Puertos, seguimos enfocados en la creación de un espacio urbano vibrante y enriquecedor, donde el arte y la cultura se integren a la vida cotidiana de sus residentes. Continuaremos con nuestro Programa de Arte a Cielo Abierto para embellecer el entorno con obras de arte, y avanzaremos en el desarrollo del Sector Bahía en estrecha colaboración con desarrolladores y estudios de arquitectura para crear una comunidad cohesionada y armoniosa.

En cuanto a los segmentos de edificios residenciales y torres corporativas, nos enfocaremos en avanzar con los proyectos en cartera, Oceana Nordelta y Huerdo 475, así como en el lanzamiento comercial e inicio de obra de Catalinas Río.

Estas acciones reflejan nuestra visión estratégica para mantener un crecimiento sostenible y consolidar nuestra posición como líder en el mercado inmobiliario. Nos comprometemos a seguir manteniendo altos estándares de calidad, innovación y responsabilidad financiera en todas nuestras operaciones, asegurando así un futuro próspero y sostenible para Consultatio y para las comunidades en las que operamos.

14. Agradecimientos

El directorio quiere reconocer expresamente la colaboración e integridad de todo su personal y su compromiso con los objetivos delineados. A su vez agradece a sus proveedores, asesores externos y clientes la confianza y apoyo brindado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

EL DIRECTORIO

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
presentados en forma comparativa

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

Información legal

Razón social:	Consultatio S.A.
CUIT:	30-58748035-9
Domicilio legal:	Avenida Leandro N. Alem 815, Piso 12, Sector B
Actividad principal de la Sociedad:	Compra, venta, y/o transferencia por cualquier título de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, ubicados en la República Argentina o en el exterior; y el desarrollo, fraccionamiento, loteo, subdivisión, urbanización y/o enajenación bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, de todo género de inmuebles; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente. Dirección, administración y ejecución de proyectos relacionados con la construcción, refacción y/o demolición de edificios comprendidos o no dentro de la legislación por propiedad horizontal. Compra, venta, administración e inversión en toda clase de valores mobiliarios e inmobiliarios, títulos, bonos y papeles de crédito de cualquier tipo y modalidad, creados o a crearse, en el país o en el exterior, y de carteras de inversión en general. Todo tipo de asesoramiento económico, financiero, bursátil e inmobiliario.
Inscripción en el Registro Público	Número de inscripción: 2224 Fecha: 13 de mayo de 1981 Última modificación: 19 de marzo de 2008, inscrita en la IGJ bajo el N° 6104, libro 39 de sociedades por acciones.
Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:	12 de mayo de 2080
Capital suscrito, integrado y autorizado a la oferta pública:	409.906.729 acciones ordinarias, escriturales de valor nominal \$ 1 con derecho a 1 voto por acción.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

Activo	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	13.234	14.907
Propiedades de inversión	6.2	218.940	164.215
Otros activos		61	56
Inventario	6.3	155.210	164.871
Inversiones en negocio conjunto y otras entidades	5.2 y 6.4	28.582	22.273
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	761	199
Otros créditos	6.6	10.860	12.497
Total del activo no corriente		427.648	379.018
Activo corriente			
Inventario	6.3	115.450	98.675
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	3.819	238
Otros créditos	6.6	8.255	6.993
Inversiones en activos financieros	6.7	174.248	81.417
Fondos restringidos	10	-	65
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	5.731	19.492
Total del activo corriente		307.503	206.880
Total del activo		735.151	585.898
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		94.050	94.022
Resultados acumulados		307.797	186.476
Atribuible a los propietarios de la controlante		401.847	280.498
Participación no controladora		42.973	48.869
Total del patrimonio		444.820	329.367
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	7	133.524	105.469
Pasivo del contrato	6.9	78.175	79.157
Provisiones	6.14	2	7
Total del pasivo no corriente		211.701	184.633
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	50.611	46.774
Deudas comerciales	6.10	7.473	6.108
Impuesto a las ganancias a pagar	6.11	497	4.010
Deudas financieras	6.12	14.986	11.506
Otras deudas	6.13	5.063	3.500
Total del pasivo corriente		78.630	71.898
Total del pasivo		290.331	256.531
Total del pasivo y del patrimonio		735.151	585.898

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de resultados integrales

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	79.755	105.425
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(48.404)	(70.902)
Resultado bruto		31.351	34.523
Gastos de comercialización	6.17	(12.965)	(13.916)
Gastos de administración	6.18	(12.147)	(11.777)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	48.331	(8.426)
Resultado por venta de propiedades de Inversión		(60)	-
Otros ingresos operativos	6.21	377	758
Otros egresos operativos	6.22	(3.096)	(6.221)
Resultado operativo		51.791	(5.059)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	26.869	6.690
Ingresos financieros	6.19	53.619	8.260
Costos financieros	6.20	(14.881)	(9.972)
Otros ingresos y egresos, netos		(1.215)	(410)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		12.621	8.881
Resultado antes del impuesto a las ganancias		128.804	8.390
Impuesto a las ganancias	7	(27.579)	(384)
Resultado neto del ejercicio		101.225	8.006
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		37.021	(9.885)
Total de otros resultados integrales		37.021	(9.885)
Resultados integrales del ejercicio		138.246	(1.879)
Resultado neto del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		98.979	5.338
Participaciones no controladas		2.246	2.668
		101.225	8.006
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		128.280	409
Participaciones no controladas		9.966	(2.288)
		138.246	(1.879)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.15	241,41	13,02

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2022	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	157.383	17.688	5.338	186.476	280.498	48.869	329.367
Compra de participación no controlada	-	-	-	28	28	-	-	-	-	-	28	(188)	(160)
Distribuciones y rescates de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.674)	(15.674)
Distribución de resultados acumulados (*):													
A reserva legal	-	-	-	-	-	267	-	-	(267)	-	-	-	-
Desafectación y distribución reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(1.888)	-	-	(1.888)	(1.888)	-	(1.888)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.071)	(5.071)	(5.071)	-	(5.071)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	98.979	98.979	98.979	2.246	101.225
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	29.301	-	29.301	29.301	7.720	37.021
Saldos al 31/12/2023	410	57.199	34.545	1.896	94.050	6.334	155.495	46.989	98.979	307.797	401.847	42.973	444.820

(*) Aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Estados consolidados de cambios en el patrimonio
Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados						Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2021	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	205.902	1.716	22.617	(29.264)	207.038	301.060	62.181	363.241
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.024)	(11.024)
Absorción de resultados acumulados (*):														
A reserva especial	-	-	-	-	-	-	-	(1.716)	-	1.716	-	-	-	-
Desafectación reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(27.548)	-	-	27.548	-	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(20.971)	-	-	-	(20.971)	(20.971)	-	(20.971)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.338	5.338	5.338	2.668	8.006
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.929)	-	(4.929)	(4.929)	(4.956)	(9.885)
Saldos al 31/12/2022	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	157.383	-	17.688	5.338	186.476	280.498	48.869	329.367

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	101.225	8.006
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	27.579	384
Depreciación de PPE	924	604
Baja de PPE	207	633
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(48.331)	8.426
Resultado por venta de propiedades de inversión	60	-
Resultado por venta de PPE	(9)	(179)
Baja propiedades de inversión		3.847
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(46.786)	(367)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(26.869)	(6.690)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(41.402)	(61.980)
Variación neta de provisiones	(5)	(257)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	19.955	10.229
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(168)	1.920
 <u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Aumento /(Disminución) de inventario	(8.133)	26.013
Disminución de otros créditos	580	3.461
Aumento de otros activos	(5)	-
(Aumento)/Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios	(4.143)	249
Disminución de fondos restringidos	65	672
Aumento pasivos del contrato	44.257	48.707
Aumento/(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	8.447	(2.225)
Pago impuesto a las ganancias	(8.556)	(4.651)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	18.892	36.802
 Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(366.893)	(327.477)
Ventas de inversiones en activos financieros	358.113	335.944
Pago por incorporación de PPE	(914)	(1.440)
Pago por incorporación de propiedades de inversión	(4.564)	(2.755)
Cobros por ventas propiedades de inversión	136	-
Cobro por venta de PPE	9	188
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	1.679	2.658
Pago por compra de participación no controladora	(160)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado)/generado por las actividades de inversión	(12.594)	7.118
 Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(22.633)	(31.995)
Deudas financieras obtenidas (Nota 6.12)	16.164	11.048
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(6.469)	(20.947)
 (Disminución)/Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(171)	22.973

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	19.492	9.526
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(13.590)	(13.007)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	(171)	22.973
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	5.731	19.492
Operaciones que no afectan efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 6.12) (Nota 9)	18.881	10.361
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 9)	-	1.757
Anticipos de impuestos compensados	86	131

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

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

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

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

1.2 Estructura y organización del Grupo

Al 31 de diciembre de 2023, la estructura organizacional del Grupo es la siguiente:



- (1) Negocio conjunto (única sociedad que no consolida).
- (2) Consultatio S.A. posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.
- (3) La participación restante pertenece a Eduardo F. Costantini.
- (4) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

1.3 Organización del negocio

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

Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas
49.9% Nordelta	80% Oceana Puerto Madero	100% Catalinas Plaza
100% Puertos	50% Oceana Nordelta	100% Catalinas Río
45,02% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475	
	100% Quartier Ocampo	
	41.14% Oceana Bal Harbour	

(*) Corresponder al segmento de negocio “Urbanizaciones – Nordelta” tal lo descrito en Nota 14.

(**) Desarrollo de usos mixtos, mayormente residencial.

En la Reseña Informativa se describe el estatus de los proyectos inmobiliarios que Consultatio S.A. y sus subsidiarias desarrollan en el marco de su objeto social.

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

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

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

Los presentes estados financieros consolidados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros consolidados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

2.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros consolidados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

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

Si bien en los años previos existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18, aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución CD N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de las normas contables profesionales a partir del 1° de julio de 2018, en consonancia con la visión de organismos internacionales.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 211,41% y 94,79% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

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

Reexpresión del estado consolidado de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos y Pasivos del contrato.

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

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

Reexpresión del estado consolidado de cambios en el patrimonio

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

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado consolidado de flujos de efectivo

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

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

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 relacionadas con las Reglas del modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional ("Reforma") desarrollada por la OCDE, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023.

Estas modificaciones introducen una excepción temporal a los requisitos de la NIC 12 para que una entidad no reconozca ni revele información sobre los impuestos diferidos generados a partir del impuesto a las ganancias surgido de la aplicación de la Reforma. Adicionalmente, requiere ciertas revelaciones adicionales en los estados financieros anuales.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos ya que no existe en la jurisdicción en las que opera la Sociedad un marco regulatorio fiscal relacionado con dicha reforma. No obstante, la Sociedad se encuentra monitoreando los posibles cambios futuros que podrían observarse en la normativa fiscal.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Modificaciones a NIC 1 - Presentación de estados financieros y a la Declaración de Prácticas de la IFRS 2 Realización de Juicios de materialidad - Revelación de políticas contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, las cuales entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, y se aplican de forma prospectiva. Las modificaciones de la Declaración de Prácticas de la IFRS 2 no contienen una fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición.

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros con fines generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información sobre políticas contables que se refiere a transacciones, otros eventos o condiciones sin importancia relativa es irrelevante y no es necesario revelarla. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones, otros eventos o condiciones relacionados, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros eventos o condiciones materiales es en sí misma material.

El Consejo también ha elaborado orientaciones y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad en cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas de la IFRS 2.

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de la misma transacción

En mayo de 2021 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" relacionadas con el reconocimiento inicial del impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo simultáneamente, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones introducen una excepción al aplicar la exención de reconocimiento inicial con especificaciones sobre cómo las entidades deben contabilizar el impuesto a las ganancias y el impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo iniciales que generan al mismo tiempo partidas temporarias deducibles e imponibles por la misma cuantía. Por consiguiente, en aquellos casos en donde se reconocen un activo y un pasivo, por ejemplo, relacionados con arrendamientos y obligaciones de abandono o desmantelamiento, se requiere el reconocimiento del impuesto diferido generado por dichas transacciones.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

Adicionalmente resultan de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023 las modificaciones a las NIIF 4 y NIIF 17 “Contratos de seguro”, las cuales no fueron descriptas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no desarrolla actividades afines.

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

2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

Resolución General CNV N° 972/2023

El 15 de agosto de 2023 se publicó en el BO la Resolución General CNV N° 972/2023, la cual establece que no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), permitiendo su aplicación anticipada.

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

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1- Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos (“covenants”)

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado “Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos” de la presente Nota).

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

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

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

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

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

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

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

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

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

3.2. Instrumentos financieros

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

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

3.2.1. Activos financieros

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

3.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Propiedad, planta y equipos

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

3.4. Propiedades de inversión

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

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

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

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

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

3.5. Inventarios

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

3.6. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

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

3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo

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

3.8. Pasivos del contrato

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

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

3.9. Provisiones

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

3.10. Otras deudas

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

3.11. Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad en los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, en función de las siguientes tablas:

31 de diciembre de 2023 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 14.301.209,21	\$ 0	25%	\$ 0	
\$ 14.301.209,21	\$ 143.012.092,08	\$ 3.575.302,30	30%	\$ 14.301.209,21	
\$ 143.012.092,08	En adelante	\$ 42.188.567,16	35%	\$ 143.012.092,08	

31 de diciembre de 2022 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 7.604.949	\$ 0	25%	\$ 0	
\$ 7.604.949	\$ 76.049.486	\$ 1.901.237	30%	\$ 7.604.949	
\$ 76.049.486	En adelante	\$ 22.434.598	35%	\$ 76.049.486	

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

3.12. Cuentas del patrimonio

3.12.1. Capital social y ajuste de capital

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

3.12.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

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

3.12.3. Reservas legal, facultativa y especial

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

3.12.4. Conversión de negocios en el extranjero

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

3.12.5. Resultados no asignados

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

3.13. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

Anexo A – Propiedad, planta y equipo	Nota 6.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.1, 5.2 y 6.4
Anexo D – Otras inversiones	Nota 6.7
Anexo E – Previsiones	Nota 6.5 y 6.14
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 6.16
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 12.2.3
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Nota 6.3, 6.17 y 6.18

3.15. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el ejercicio, el cual fue de 409.907.000 acciones durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado neto del ejercicio atribuible a los propietarios de la controlante	98.979	5.338
Cantidad promedio ponderada de acciones (en millones)	410	410
Resultado neto por acciones	241,41	13,02

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

4.2. Estimaciones significativas

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

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

En las Nota 3.11 y 7 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido bienes.

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

5.1. Consolidación

Las sociedades cuyos estados financieros son objeto de consolidación con la Sociedad y las respectivas tenencias de capital y derechos a voto, son las siguientes:

Sociedad	Relación	% del capital (*)	% de los votos (*)
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,00	100,00
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,02	100,0
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio Brokerage, LLC.	Subsidiaria	55,11	55,11
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,00	100,00

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

- **Consultatio Argentina S.A.U.:** A través de esta sociedad y en adición a los proyectos que pueda desarrollar por su propia y exclusiva cuenta, Consultatio S.A. cumplirá con su compromiso de co-invertir en el desarrollo de un mínimo de tres proyectos inmobiliarios con el Fondo Común de Inversión denominado Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Para cada uno de estos proyectos se constituyeron Uniones Transitorias, que son controladas en forma indirecta por la Sociedad.

A continuación, se detalla información financiera resumida de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	12.992	15.101
Activo corriente	7.763	8.618
Total del activo	20.755	23.719
Patrimonio	20.351	23.490
Pasivo corriente	404	229
Total del pasivo	404	229
Total del pasivo y del patrimonio	20.755	23.719
	31/12/2023	31/12/2022
Resultado antes del impuesto a las ganancias	489	(1.067)
Impuesto a las ganancias	(3)	-
Resultado neto del ejercicio	486	(1.067)
Resultados integrales del ejercicio	486	(1.067)

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	25.182	17.864
Activo corriente	571	560
Total del activo	25.753	18.424
Patrimonio	9.329	6.649
Pasivo no corriente	2.934	1.929
Pasivo corriente	13.490	9.846
Total del pasivo	16.424	11.775
Total del pasivo y del patrimonio	25.753	18.424

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	628	91
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(318)	(770)
Impuesto a las ganancias	(12)	424
Resultado neto del ejercicio	(330)	(346)
Otros resultados integrales	3.011	(1.072)
Resultados integrales del ejercicio	2.681	(1.418)

- **Consultatio Real Estate LLC:** Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de los proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour, a través de las subsidiarias constituidas a tal fin.

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	1.151	806
Activo corriente	15.163	26.476
Total del activo	16.314	27.282

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	31/12/2022
Patrimonio	16.095	26.939
Pasivo corriente	219	343
Total del pasivo	219	343
Total del pasivo y del patrimonio	16.314	27.282
	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	3.507	21.250
Resultado antes del impuesto a las ganancias	784	4.938
Resultado neto del ejercicio	784	4.938
Otros resultados integrales	6.069	(5.956)
Resultados integrales del ejercicio	6.853	(1.018)

- **Consultatio Brokerage, LLC.** (Continuadora de Consultatio Brokerage, Inc.): Su objeto social es la venta y administración de bienes inmuebles y demás operaciones inmobiliarias en general.

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Activo corriente	494	1.054
Total del activo	494	1.054
Patrimonio	486	1.048
Pasivo corriente	8	6
Total del pasivo	8	6
Total del pasivo y del patrimonio	494	1.054
	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.269	1.159
Resultado antes del impuesto a las ganancias	460	284
Resultado neto del ejercicio	460	284
Otros resultados integrales	(73)	(129)
Resultados integrales del ejercicio	387	155

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

	31/12/2023	31/12/2022
Valor de la inversión en Nordelta SA valuada de acuerdo con el método de la participación (*)	28.520	22.211
Otras inversiones	62	62
Total	28.582	22.273

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

Los movimientos ocurridos durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas corresponden a:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo al inicio del ejercicio	22.273	30.358
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	26.869	6.690
Dividendos distribuidos (*)	(20.560)	(14.776)
Suscripción de acciones de Asociaciones Civiles	-	1
Total	28.582	22.273

(*) Al 31 de diciembre 2013 y 2022 los dividendos compensados ascendieron a \$ 20.560 millones y \$ 14.776 millones, respectivamente

Inversión en Nordelta S.A.

Al 31 de diciembre de 2023, la estructura organizacional de Nordelta SA es la siguiente:



(1) La participación restante pertenece a Administradora Fiduciaria SA

- **Nordelta Constructora S.A.:** Sociedad dedicada al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, esta sociedad se encuentra en proceso de liquidación.
- **Redes y Servicios S.A.:** Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.
- **Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.:** Sociedad fiduciaria de tres fideicomisos que a la fecha se encuentran liquidados.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Activo	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	4.319	4.929
Propiedades de inversión	8.280	5.312
Inventario	119.676	104.245
Inversiones en otras entidades	47	47
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	37	43
Otros créditos	1.830	3.641
Total del activo no corriente	134.189	118.217
Activo corriente		
Inventario	41.037	49.635
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	656	1.126
Otros créditos	37.742	25.480
Inversiones en activos financieros	25.266	9.563
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.386	7.948
Total del activo corriente	107.087	93.752
Total del activo	241.276	211.969
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	11.548	11.548
Resultados acumulados	49.073	36.412
Atribuible a los propietarios de la controlante	60.621	47.960
Total del patrimonio	60.621	47.960
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	14.150	13.256
Deudas por arrendamiento	52	140
Pasivo por impuesto diferido	34.410	31.223
Provisiones	147	436
Total del pasivo no corriente	48.759	45.055
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	106.709	112.190
Deudas comerciales	6.662	2.111
Impuesto a las ganancias	16.890	2.785
Deudas sociales	1.029	883
Deudas por arrendamiento	146	94
Otras deudas	460	891
Total del pasivo corriente	131.896	118.954
Total del pasivo	180.655	164.009
Total del pasivo y del patrimonio	241.276	211.969

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	14.150	13.256
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	106.709	112.190
Anticipos de clientes recibidos	120.859	125.447
Anticipos de clientes pendientes de recibir	47.548	38.944
Boletos de compraventa vigentes y señas	168.407	164.391

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

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	79.634	28.635
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(16.048)	(9.272)
Resultado bruto	63.586	19.363
Gastos de comercialización y administración	(14.110)	(10.491)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	2.968	(455)
Otros ingresos operativos	352	893
Otros egresos operativos	(681)	(947)
Resultado operativo	52.115	8.363
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	24.142	10.776
Otros ingresos y egresos, Netos	(761)	(70)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	75.496	19.069
Impuesto a las ganancias	(21.715)	(5.695)
Resultado neto del ejercicio	53.781	13.374
Resultado neto del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controlante	53.781	13.374
	53.781	13.374

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 457 millones y \$ 394 millones, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 186 millones y \$ 479 millones, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 962 millones y \$ 843 millones, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados
6.1. Propiedad, planta y equipo

	31/12/2023							
	Inmuebles	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	14.193	656	134	5.659	10.637	425	7	31.711
Altas	413	-	18	483	-	-	-	914
Bajas	(1.134)	-	-	(92)	-	-	-	(1.226)
Diferencia de conversión	361	30	-	-	-	-	-	391
Reclasificación (*)	(1.798)	-	-	-	-	-	-	(1.798)
Saldos al cierre del ejercicio	12.035	686	152	6.050	10.637	425	7	29.992
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(3.669)	(379)	(92)	(3.039)	(9.218)	(400)	(7)	(16.804)
Depreciación	(329)	(71)	(6)	(514)	-	(4)	-	(924)
Bajas	(18)	(31)	-	-	-	-	-	(49)
Diferencia de conversión	927	-	-	92	-	-	-	1.019
Saldos al cierre del ejercicio	(3.089)	(481)	(98)	(3.461)	(9.218)	(404)	(7)	(16.758)
Total 31/12/2023	8.946	205	54	2.589	1.419	21	-	13.234

(*) Durante ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 1.591 millones (Nota 6.2) y \$ 207 millones a Otros créditos corrientes (Nota 6.6).

	31/12/2022							
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	15.571	543	134	5.107	10.637	426	7	32.425
Altas	313	138	-	989	-	-	-	1.440
Bajas	(1.584)	(15)	-	(437)	-	(1)	-	(2.037)
Diferencia de conversión	(107)	(10)	-	-	-	-	-	(117)
Saldos al cierre del ejercicio	14.193	656	134	5.659	10.637	425	7	31.711
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(4.079)	(340)	(83)	(3.096)	(9.218)	(344)	(7)	(17.167)
Depreciación	(542)	(64)	(9)	(371)	-	(57)	-	(1.043)
Bajas	951	15	-	428	-	1	-	1.395
Diferencia de conversión	1	10	-	-	-	-	-	11
Saldos al cierre del ejercicio	(3.669)	(379)	(92)	(3.039)	(9.218)	(400)	(7)	(16.804)
Total al 31/12/2022	10.524	277	42	2.620	1.419	25	-	14.907

(*) Incluye \$ 1.656,1 millones correspondientes a bienes en construcción. No habiendo bienes en construcción en el año 2023.

6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	75.977	4.629	83.609	164.215
Incremento por revaluación	43.928	4.403	-	48.331
Altas	2.528	-	2.036	4.564
Bajas	-	(194)	-	(194)
Transferencias desde PPE	-	1.591	-	1.591
Transferencia desde inventario	-	433	-	433
Saldo al cierre del ejercicio	122.433	10.862	85.645	218.940

El informe de los estados financieros consolidados fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	133.520	23.547	85.957	243.024
(Disminución)/Incremento por revaluación	(10.874)	2.448	-	(8.426)
Altas	1.989	-	766	2.755
Bajas (*)	-	-	(3.847)	(3.847)
Transferencia desde inventario	-	688	-	688
Transferencia hacia inventario	(47.925)	(19.485)	-	(67.410)
Transferencias	(733)	-	733	-
Diferencia de conversión	-	(2.569)	-	(2.569)
Saldo al cierre del ejercicio	75.977	4.629	83.609	164.215

(*) Corresponde a la baja de importes relacionados con el proyecto de arquitectura inicial que ha sido desestimado en el último trimestre del año 2022. Ver nota 6.22.

En los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 138 millones y \$ 309 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

6.3. Inventarios

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Inventario terminado	12.712	9.290
Inventario en proceso (*)	130.243	147.200
Inventario de tierras	12.255	8.381
Total	155.210	164.871
Corrientes		
Inventario terminado (*)	67.073	89.841
Inventario de reventa	251	1.027
Inventario en proceso (*)	38.457	544
Inventario - materiales	9.669	7.263
Total	115.450	98.675

(*) Los costos financieros activados en inventario terminado y en proceso al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 2.195 millones y \$ 2.928 millones, respectivamente.

Por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 427 millones y \$ 1.768 millones, respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$ 338 millones y \$ 2.590 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el rubro incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión, según corresponda. Ver Nota 6.2

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye gastos de obra por:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneraciones y cargas sociales	4.408	3.325
Otros beneficios al personal	3.264	40
Viáticos y movilidad	957	35
Depreciación de PPE	587	439
Servicios de terceros	60	2.881
Combustibles y otros	76	829
Seguros	37	79
Electricidad y otros servicios	30	41
Gastos diversos	329	184
Total	<u>9.748</u>	<u>7.853</u>

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Nordelta SA	28.520	22.211
Otras inversiones	62	62
Total	<u>28.582</u>	<u>22.273</u>

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

Por su parte, las inversiones en CECNOR SA y Asociaciones Civiles y Vecinales han sido valuadas al valor original reexpresado, según lo descripto en la Nota 2.3., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	761	199
Total	<u>761</u>	<u>199</u>
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	4.183	530
Deudores por alquileres	28	33
Subtotal	<u>4.211</u>	<u>563</u>
Previsión para deudores incobrables	(392)	(325)
Total	<u>3.819</u>	<u>238</u>

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	31/12/2023					
	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos	Disminuciones	Diferencia de conversión	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Previsión para deudores incobrables	(325)	(2)	76	(142)	1	(392)
Total al 31/12/2023	(325)	(2)	76	(142)	1	(392)
Total al 31/12/2022	(435)	(12)	56	55	11	(325)

6.6. Otros créditos

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Anticipos a proveedores	3.596	4.579
Gastos diferidos (*)	5.078	6.036
Créditos fiscales	2.006	1.882
Crédito UTE	180	-
Total	10.860	12.497
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	2.774	2.678
Anticipos de impuestos del exterior	67	51
Anticipos de honorarios a Directores y Síndicos	92	148
Crédito UTE	14	133
Gastos a recuperar	1.017	61
SalDOS con partes relacionadas (Nota 9)	483	589
Anticipos a proveedores	3.481	1.483
Créditos fiscales	62	1.797
Diversos	265	53
Total	8.255	6.993

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 7.669 millones y \$ 8.586 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado. Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 6.126 millones y \$ 1.710 millones, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares (1)	11.326	2.226
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	3.242	1.042
Valores representativos de deuda en dólares (2)	159.224	78.149
Valores representativos de deuda en pesos	456	-
Total	174.248	81.417

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Al 31 de diciembre de 2022 existen cuotapartes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles. Ver Nota 10.

Al 31 diciembre de 2023 y 2022 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión		
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$ (1)	6.526	-
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	417	611
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$	2.057	-
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	744	2
FBA Renta - \$	-	82
Allaria Ahorro - Clase B - \$	19	345
Delta Performance - Clase B - \$	2	1
Novus Liquidez - Clase B - \$	1	1
Novus Liquidez - Clase D - \$	2	-
CI SPC - Total Investment SP Class B - US\$ (1)	3.929	-
Fondo de Liquidez Clase D - US\$ (1)	871	2.226
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	14.568	3.268
Valores representativos de deuda		
United States Treasury Security Bills - US\$ (2)	59.465	55.732
United States Treasury Notes - US\$ (2)	19.773	-
Letra del Tesoro Nacional -\$	258	-
United States Treasury Notes - US\$ (2)	47.346	22.417
Letra del Tesoro Nacional - US\$ (2)	21.000	-
Obligaciones negociables -\$	198	-
Obligaciones negociables - US\$ (2)	11.640	-
Total valores representativos de deuda	159.680	78.149
Total inversiones en activos financieros	174.248	81.417

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

	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y saldos en bancos	5.731	19.492
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	5.731	19.492

6.9. Pasivo del contrato

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	78.175	79.157
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	50.611	46.774
Anticipos de clientes recibidos	128.786	125.931
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	56.252	50.897
Contratos con clientes vigentes y señas	185.038	176.828

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

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

El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 41.402 millones y \$ 61.980 millones, respectivamente.

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	2.888	2.714
Provisiones facturas a recibir	4.540	3.315
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	45	79
Total	7.473	6.108

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto a las ganancias a pagar	497	9
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	-	4.001
Total	497	4.010

6.12. Deudas financieras

	31/12/2023	31/12/2022
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	14.986	11.506
Total	14.986	11.506

	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados(*)	Diferencia de cambio	Intereses	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Deudas financieras	11.506	16.164	(18.881)	2.321	114	3.762	14.986
Total al 31/12/2023	11.506	16.164	(18.881)	2.321	114	3.762	14.986
Total al 31/12/2022	11.676	11.048	(10.361)	(599)	328	(586)	11.506

(*) Los saldos cancelados han sido compensados con dividendos recibidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.13. Otras deudas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Remuneraciones y cargas sociales	317	353
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	3.598	2.356
Depósitos en garantía	20	13
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	92	62
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	92	148
Impuesto a los sellos a pagar	-	33
Retenciones a depositar	92	122
Dividendos a pagar	34	-
Anticipo recibido por venta de terreno	628	-
Bienes personales responsable sustituto	90	143
Diversos	100	270
Total	<u>5.063</u>	<u>3.500</u>

6.14. Provisiones

	<u>Saldo al inicio del ejercicio</u>	<u>Resultado por la posición monetaria neta</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldos al final del ejercicio</u>
Contingencias	7	(5)	-	2
Total al 31/12/2023	<u>7</u>	<u>(5)</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
Total al 31/12/2022	<u>263</u>	<u>(177)</u>	<u>(79)</u>	<u>7</u>

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

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

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

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por venta de bienes	79.518	104.870
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	237	555
Total	<u>79.755</u>	<u>105.425</u>

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

En la Nota 14 se incluye información adicional sobre la distribución geográfica de los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	100.158	44.181
Transferencias desde propiedades de inversión	-	19.485
Transferencias desde inventarios en proceso	21.995	110.874
Altas	685	857
Diferencia de conversión	5.602	(4.337)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (a)	(80.036)	(100.158)
Costo de los bienes vendidos	48.404	70.902

(a) Inventario terminado y reventa.

6.17. Gastos de comercialización

	31/12/2023	31/12/2022
Comisiones	2.833	3.891
Impuestos, tasas y contribuciones	2.340	3.602
Gastos de ventas	1.880	765
Otros honorarios y retribuciones	1.229	927
Gastos de marketing	1.155	1.300
Expensas	1.064	1.219
Gastos de reparación y mantenimiento	849	295
Remuneraciones y cargas sociales	553	1.201
Depreciación de PPE	239	450
Gastos de posventa	127	-
Gastos de informática	85	-
Electricidad y otros servicios	39	45
Deudores incobrables	13	17
Alquileres	7	4
Gastos diversos	552	200
Total	12.965	13.916

6.18. Gastos de administración

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	6.611	6.417
Otros honorarios y retribuciones	1.680	1.780
Gastos de informática	1.362	1.210
Impuestos, tasas y contribuciones	1.243	1.019
Otros beneficios al personal	323	292
Gastos bancarios	241	168
Retribuciones directores y síndicos	180	217
Depreciación de PPE	98	154
Gastos de reparación y mantenimiento	97	251
Expensas	50	53
Viáticos y movilidad	48	31
Electricidad y otros servicios	40	74
Seguros	30	38
Alquileres	4	2
Gastos diversos	140	71
Total	12.147	11.777

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.19. Ingresos financieros

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado de inversiones en activos financieros	46.786	367
Diferencia de cambio	5.776	7.477
Intereses ganados	1.057	416
Total	53.619	8.260

6.20. Costos financieros

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado de instrumentos financieros derivados	125	347
Diferencia de cambio	14.602	8.671
Intereses perdidos	154	954
Total	14.881	9.972

6.21. Otros ingresos operativos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por otros servicios prestados	323	545
Resultados por cesiones y rescisiones	54	149
Recupero de deudores incobrables	-	64
Total	377	758

6.22. Otros egresos operativos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Costos adicionales por obras	2.071	1.643
Costos obras discontinuadas	-	3.847
Impuesto al valor agregado no recuperable	1.025	731
Total	3.096	6.221

7. Impuesto a las ganancias

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

En consecuencia, como resultado de lo descripto en la nota 3.11 a los estados financieros consolidados, el cargo por impuesto a las ganancias en los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendió \$ 27.579 millones y \$ 384 millones, respectivamente.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(1.675)	(6.658)
Diferencia provisión y declaración jurada	239	1.449
Impuesto a las ganancias diferido	(26.143)	4.825
Impuesto a las ganancias	(27.579)	(384)

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado del periodo antes del impuesto a las ganancias	128.804	8.390
Tasa vigente del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(45.081)	(2.937)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	9.404	2.341
Resultado por posición monetaria neta y otros	7.859	(8.648)
Diferencia provisión y declaración jurada	239	1.448
Quebrantos	-	7.412
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(27.579)	(384)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(4.275)	1.363	-	(2.912)
Propiedades de inversión	(56.505)	(17.546)	-	(74.051)
Otros activos	(19)	(1)	-	(20)
Inventario	(57.254)	(8.057)	(1.087)	(66.398)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(736)	488	(855)	(1.103)
Otros créditos	(3.490)	187	-	(3.303)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(3.047)	1.251	(66)	(1.862)
Pasivos del contrato	17.150	(3.610)	-	13.540
Provisión para contingencias	390	226	(5)	611
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(161)	116	-	(45)
Quebrantos	2.478	(560)	101	2.019
Pasivo por impuesto diferido neto	(105.469)	(26.143)	(1.912)	(133.524)

	31/12/2021	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(5.267)	992	-	(4.275)
Propiedades de inversión	(76.378)	19.873	-	(56.505)
Otros activos	(19)	-	-	(19)
Inventario	(38.740)	(18.386)	(128)	(57.254)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(603)	175	(308)	(736)
Otros créditos	(3.003)	(487)	-	(3.490)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(829)	(2.208)	(10)	(3.047)
Pasivos del contrato	9.663	7.487	-	17.150
Provisión para contingencias	502	(117)	5	390
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(368)	207	-	(161)
Quebrantos y créditos impositivos	5.255	(2.711)	(66)	2.478
Pasivo por impuesto diferido neto	(109.787)	4.825	(507)	(105.469)

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

El pasivo por impuesto diferido relacionado con diferencias temporarias de las inversiones en negocios conjuntos que no fue reconocido debido a que la Sociedad es capaz de controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y es probable que las mismas no se reviertan en el futuro previsible tal como lo prevé el párrafo 39 de la NIC 12 asciende a \$ 8.053 millones y \$ 5.470 millones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción son los siguientes:

Año de prescripción	31/12/2023
2025	309
2026	1.510
2027	200
Total	2.019

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de Consultatio SA asciende a \$ 410 millones, el cual se encuentra totalmente suscripto, integrado e inscripto.

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

Con fecha 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución de resultados acumulados: \$ 267 millones para la constitución de reserva legal, \$ 5.071 millones para la distribución de dividendos, y la desafectación y distribución de \$ 1.888 millones correspondiente a la reserva facultativa.

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	11.439	2.899
	11.439	2.899
Otros créditos		
Accionistas	463	580
Nordelta SA	4	6
Consultatio Asset Management S.A.	-	1
Redes y Servicios S.A.	-	2
Lago Norte Propiedades S.A.	16	-
	483	589

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		
Consultatio Asset Management S.A.	45	79
	45	79
Pasivos del contrato		
Accionistas	479	328
	479	328
Deudas financieras		
Nordelta S.A. (*)	14.986	11.506
	14.986	11.506
Otras deudas		
Accionistas	87	32
Nordelta S.A.	-	4
Lago Norte Propiedades S.A.	5	26
	92	62

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad posee Deudas financieras por un capital de US\$ 18 millones, con un interés del 1% anual, y cuya fecha de vencimiento es del 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente.

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	<u>Ganancia/(pérdida)</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Accionistas	(157)	(159)
Consultatio Asset Management SA	(257)	(539)
Nordelta SA	(1)	(3)
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(113)	(168)
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	(1.903)	(873)
Intereses		
Nordelta SA	(93)	(164)

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 20.560 millones y \$ 14.776 millones, respectivamente.

9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, excepto por la distribución de dividendos por \$ 1.482 millones y \$ 3.793 millones respectivamente.

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

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, las remuneraciones de los directores que desempeñan tareas de la gerencia clave de la Sociedad fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Beneficios a corto plazo	167	158

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

10. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 Consultatio S.A. y Consultatio Argentina S.A.U. poseían cuotapartes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 65 millones. Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro “Fondos restringidos” a dicha fecha.

Al 31 de diciembre de 2023 no hay fondos con disponibilidad restringida.

11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A.- R.Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos

Con fecha 13 de febrero de 2006 la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) notificó el inicio de procedimientos de verificación tendientes a comprobar el adecuado cumplimiento por parte de Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella, Fideicomiso Golf Club Nordelta y Fideicomiso Los Alisos (en adelante denominadas en forma conjunta “las entidades”), de las normas impositivas aplicables a su operatoria. Como resultado de los citados procedimientos, la AFIP ha observado y ha procedido a notificar ciertos ajustes relacionados con el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a las Ganancias (IG) de diversos ejercicios.

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

- Nordelta S.A.: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente, a los ejercicios 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$ 5.257 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$ 1.006 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 972 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 280 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los ejercicios 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$ 2.233 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del Impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 243 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 56 millones que estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 5 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 3.086 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$ 78 millones. Con fecha 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por los ejercicios 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.797 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuesto a las ganancias por aproximadamente \$ 97 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 1.158 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del impuesto a las ganancias atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los ejercicios 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$ 47 millones. Con fecha 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los ejercicios 2014 a 2015. Con fecha 19 de febrero de 2020, el Tribunal Fiscal de la Nación emitió una sentencia revocando todas las resoluciones recurridas por el Fisco Nacional.

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

12. Instrumentos financieros
12.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	62	62
Otros créditos (*)	-	942	942
Créditos por venta de bienes y servicios	-	4.580	4.580
Inversiones en activos financieros	174.248	-	174.248
Efectivo y equivalente de efectivo	-	5.731	5.731
	174.248	11.315	185.563

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	62	62
Otros créditos (*)	-	775	775
Créditos por venta de bienes y servicios	-	437	437
Inversiones en activos financieros	81.417	-	81.417
Fondos restringidos	62	3	65
Efectivo y equivalente de efectivo	-	19.492	19.492
	81.479	20.769	102.248

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

	31/12/2023		31/12/2022	
Pasivos financieros	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Otras deudas (*)	932	932	493	493
Deudas financieras	14.986	14.986	11.506	11.506
Deudas comerciales	7.473	7.473	6.108	6.108
	23.391	23.391	18.107	18.107

(*) No incluye pasivos laborales.

12.2 Gestión de riesgos

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

12.2.1. Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

12.2.2. Riesgo de liquidez

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

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023:

Pasivos financieros	31/12/2023				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas (*)	840	92	-	-	932
Deudas financieras	-	-	14.986	-	14.986
Deudas comerciales	-	7.473	-	-	7.473
	840	7.565	14.986	-	23.391

(*) No incluye pasivos laborales.

12.2.3. Riesgo de mercado

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

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 17.425 millones y \$ 8.142 millones, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

Riesgo de tasa de cambio

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e importe en miles-		Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo				
Activo no corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0	805,4500	172
Otros créditos	UY\$	1	20,7668	14
Total activo no corriente en moneda extranjera				186
Activo corriente				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	4	805,4500	3.050
Otros créditos	US\$	5	805,4500	4.027
Otros créditos	UY\$	9	20,7668	180
Inversiones en activos financieros	US\$	212	805,4500	170.550
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	7	805,4500	5.638
Total activo corriente en moneda extranjera				183.445
Total activo en moneda extranjera				183.631
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$	-	808,4500	-
Deudas comerciales	UY\$	-	20,7668	-
Deudas fiscales	UY\$	-	20,7668	-
Deudas financieras	US\$	18	808,4500	14.986
Otras deudas	US\$	1	808,4500	808
Otras deudas	UY\$	-	20,7668	-
Total pasivo corriente en moneda extranjera				15.794
Total pasivo en moneda extranjera				15.794

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2023, con una depreciación del 180% en el valor del peso.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2023</u>
Resultado antes del impuesto a las ganancias	302.107
Efecto en patrimonio	196.369

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

13. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

	<u>31/12/2023</u>			Total
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	174.248	-	-	174.248
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	122.433	122.433
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	10.862	-	10.862
Total	174.248	10.862	122.433	307.543

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	81.417	-	-	81.417
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	75.977	75.977
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	4.629	-	4.629
Total	81.417	4.629	75.977	162.023

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

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho periodo.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

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

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogenización: 0,62 - 1 0,80 - 1,25

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2023	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	4.629	4.403	1.830	10.862	4.403
Propiedades de inversión - Nivel 3	75.977	43.928	2.528	122.433	43.928
Total	80.606	48.331	4.358	133.295	48.331

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2022	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	23.547	2.448	(21.366)	4.629	2.448
Propiedades de inversión - Nivel 3	133.520	(10.874)	(46.669)	75.977	(10.874)
Total	157.067	(8.426)	(68.035)	80.606	(8.426)

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

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

14. Información sobre segmentos de negocio

La NIIF 8 requiere que la Sociedad proporcione información acerca de sus segmentos de operaciones sobre la base de informes internos evaluados regularmente por el presidente de la Sociedad, máxima autoridad en la toma de decisiones, a fin de asignar recursos y de evaluar el rendimiento de los distintos segmentos.

Los segmentos definidos de acuerdo con la NIIF 8 son:

- **Urbanizaciones Nordelta:** Desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios, para usos múltiples. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales) y macrolotes a otras desarrolladoras. El segmento corresponde a Nordelta S.A. (negocio conjunto).
- **Urbanizaciones:** Desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios, para usos múltiples. Su actividad principal incluye la revalorización de la tierra, destinada a la venta de lotes unifamiliares (a usuarios finales) y macrolotes a otras desarrolladoras. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Puertos; en Uruguay, Las Garzas.
- **Edificios Residenciales:** Desarrollo de complejos residenciales, principalmente destinados a la venta. Actualmente el segmento incluye: En Argentina, Quartier Ocampo, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta, y Huergo 475; en Estados Unidos, Oceana Bal Harbour.
- **Torres Corporativas:** Desarrollo de oficinas corporativas triple A, principalmente destinadas al alquiler y/o venta. Actualmente el segmento incluye: Torre Catalinas Plaza y Torre Catalinas Río.

A continuación, se presentan los principales saldos y operaciones por segmento. En virtud que la información por segmento incluye información relacionada con Nordelta S.A. (negocio conjunto no consolidado en los presentes estados financieros), se presenta una conciliación entre la información de segmento presentada y la que surge de los estados financieros consolidados relativa a los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados y al resultado antes de impuestos, y al total de los activos y pasivos.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

La información que se presenta a continuación está en línea con lo establecido por la NIC 29 (ajustada por inflación).

31/12/2023							
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	79.634	41.862	37.890	3	159.389	(79.634)	79.755
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(16.048)	(16.852)	(31.552)	-	(64.452)	16.048	(48.404)
Resultado bruto del segmento	63.586	25.010	6.338	3	94.937	(63.586)	31.351
Resultado por valuación de propiedades de inversión	2.968	48.341	-	(10)	51.299	(2.968)	48.331
Resultado por venta de propiedades de Inversión	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
Resultado total del segmento	66.554	73.351	6.338	(67)	146.176	(66.554)	79.622
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(27.831)	(27.831)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	26.869	26.869
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	51.359	51.359
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	(1.215)	(1.215)
Resultado antes de impuestos	66.554	73.351	6.338	(67)	146.176	(17.372)	128.804

31/12/2023							
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado
Propiedades de inversión	8.280	135.978	-	82.962	227.220	(8.280)	218.940
Inventario	160.712	194.882 (1.)	75.774 (3.)	-	431.368	(160.708)	270.660
Créditos por ventas de bienes y servicios	693	850	4.122	-	5.665	(1.085)	4.580
Otros créditos	39.572	12.202	2.544	-	54.318	(35.203)	19.115
Activos del segmento	209.257	343.912	82.440	82.962	718.571	(205.276)	513.295
Otros activos	-	-	-	-	-	221.856	221.856
Total activos	209.257	343.912	82.440	82.962	718.571	16.580	735.151
Pasivos del contrato	120.859	93.751 (2.)	35.035 (4.)	-	249.645	(120.859)	128.786
Pasivos del segmento	120.859	93.751	35.035	-	249.645	(120.859)	128.786
Otros pasivos	-	-	-	-	-	161.545	161.545
Total pasivos	120.859	93.751	35.035	-	249.645	40.686	290.331

- (1) Incluye \$ 25.217 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.
- (2) Incluye \$ 7.592 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.
- (3) Incluye \$ 23.737 y \$ 35.261 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.
- (4) Incluye \$ 2.739 y \$ 32.070, millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

31/12/2022									
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales		Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado	
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	28.635	15.968	-	89.454	-	3	134.060	(28.635)	105.425
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(9.272)	(7.451)	-	(63.451)	-	-	(80.174)	9.272	(70.902)
Resultado bruto del segmento	19.363	8.517	26.003	3	53.886	(19.363)	34.523	18.908	26.097
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(455)	(10.670)	-	2.271	-	(27)	(8.881)	455	(8.426)
Resultado total del segmento	18.908	(2.153)	28.274	(24)	45.005	(18.908)	26.097	31.156	6.690
Gastos operativos	-	-	-	-	-	-	(31.156)	-	(31.156)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	-	6.690	-	6.690
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	-	7.169	-	7.169
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	-	(410)	-	(410)
Resultado antes de impuestos	18.908	(2.153)	28.274	(24)	45.005	(36.615)	8.390	189.482	264.250

31/12/2022									
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales		Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	Total consolidado	
Propiedades de inversión	5.312	81.610	-	82.396	209	169.527	(5.312)	-	164.215
Inventario	153.880	171.803	(1.)	91.743	(3.)	417.426	(153.880)	-	263.546
Créditos por ventas de bienes y servicios	1.169	733	-	29	-	1.931	(1.494)	-	437
Otros créditos	29.121	10.104	-	4.540	-	43.765	(24.275)	-	19.490
Activos del segmento	189.482	264.250	178.708	209	632.649	(184.961)	447.688	189.482	264.250
Otros activos	-	-	-	-	-	-	138.210	-	138.210
Total activos	189.482	264.250	178.708	209	632.649	(46.751)	585.898	125.447	95.756
Pasivos del contrato	125.447	95.756	(2.)	30.175	(4.)	251.378	(125.447)	-	125.931
Pasivos del segmento	125.447	95.756	30.175	-	251.378	(125.447)	125.931	125.447	95.756
Otros pasivos	-	-	-	-	-	-	130.600	-	130.600
Total pasivos	125.447	95.756	30.175	-	251.378	5.153	256.531	125.447	95.756

(1) Incluye \$ 17.884 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 6.450 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 37.823 y \$ 22.399 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 9.064 y \$ 21.110 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Tal lo requerido por la NIIF 8, la principal diferencia entre la información por segmentos y la presentada en los estados financieros consolidados se origina en la inclusión en la información de segmentos, de la información financiera correspondiente a Nordelta SA, la cual es eliminada en la columna de “conciliación” por no ser dicha sociedad incluida en el proceso de consolidación del Grupo. Asimismo, en la línea “otros créditos de los segmentos” solo se incluyen conceptos directamente vinculados con la actividad inmobiliaria.

Los criterios de medición utilizados para la medición de resultados, activos y pasivos presentados por segmentos son iguales a los criterios utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados.

A continuación, se presenta información geográfica de activos no corrientes e ingresos por ventas de bienes y servicios prestados de la Sociedad y sus subsidiarias (no incluye Nordelta S.A., negocio conjunto no consolidado en los estados financieros consolidados):

	31/12/2023			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	58.047	639	21.069	79.755
Propiedad, planta y equipo	12.083	-	1.151	13.234
Propiedades de inversión	218.940	-	-	218.940
Inventario	129.993	25.217	-	155.210
Otros activos	61	-	-	61
Total	361.077	25.217	1.151	387.445

	31/12/2022			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	83.958	91	21.376	105.425
Propiedad, planta y equipo	14.100	1	806	14.907
Propiedades de inversión	164.215	-	-	164.215
Inventario	147.201	17.670	-	164.871
Otros activos	56	-	-	56
Total	325.572	17.671	806	344.049

Los ingresos de actividades ordinarias fueron atribuidos en función del lugar de ubicación de los bienes vendidos o alquilados. Los activos no corrientes revelados no incluyen instrumentos financieros ni inversiones en negocios conjuntos ni en otras entidades.

No hay ingresos de actividades ordinarias procedentes de transacciones con clientes externos que representen el 10% o más de los ingresos de actividades ordinarias.

15. Contratos de arrendamiento operativos

15.1 Arrendatario

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Notas 6.17 y 6.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

15.2 Arrendador

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Menos de un año	48	30
De 1 a 5 años	59	9
Total	107	9

Los ingresos por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 138 millones y \$ 139 millones, respectivamente.

16. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado

En relación con parcelas de terreno expuestas en la nota 5.2 (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, sitios en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín.

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descrita, por lo que no es posible estimar el efecto de esta cuestión, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, existen razonables posibilidades de éxito en la procura de revocación de la mencionada Disposición N°1.

17. Documentación y registros de la Sociedad

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

18. 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.

Adicionalmente, 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.

Asimismo, con fecha 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, dependiendo de la serie suscripta.

Adicionalmente, con fecha 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 del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a consideración de las Comisiones correspondientes.

La Dirección de la Sociedad se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera de la Sociedad.

19. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros consolidados.

20. Aprobación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 7 de marzo de 2024.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.
Estados separados de situación financiera
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	12.082	14.100
Propiedades de inversión	5.2	218.940	164.215
Otros activos		61	56
Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades	5.3	156.064	97.382
Inventario	5.4	87.951	117.901
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	172	134
Otros créditos	5.6	7.714	8.281
Total del activo no corriente		482.984	402.069
Activo corriente			
Inventario	5.4	81.715	36.019
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	144	101
Otros créditos	5.6	13.273	7.688
Inversiones en activos financieros	5.7	55.166	35.625
Fondos restringidos	12	-	62
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	899	5.191
Total del activo corriente		151.197	84.686
Total del activo		634.181	486.755
PATRIMONIO NETO			
Aportes de los propietarios		94.050	94.022
Resultados acumulados		307.797	186.476
Total del patrimonio		401.847	280.498
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivo por impuesto diferido	6	121.346	95.657
Pasivo del contrato	5.9	46.105	58.047
Otras deudas	5.13	1.001	-
Provisiones	5.14	2	7
Total del pasivo no corriente		168.454	153.711
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	40.054	31.260
Deudas comerciales	5.10	4.616	3.206
Impuesto a las ganancias a pagar	5.11	-	3.288
Deudas financieras	5.12	14.986	11.506
Otras deudas	5.13	4.224	3.286
Total del pasivo corriente		63.880	52.546
Total del pasivo		232.334	206.257
Total del pasivo y del patrimonio		634.181	486.755

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados separados de resultados integrales

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	41.227	15.880
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(16.666)	(7.347)
Resultado bruto		24.561	8.533
Gastos de comercialización	5.17	(8.179)	(5.412)
Gastos de administración	5.18	(10.011)	(9.254)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	48.331	(10.696)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión		(60)	-
Otros ingresos operativos	5.20	464	512
Otros egresos operativos	5.21	(2.429)	(4.695)
Resultado operativo		52.677	(21.012)
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	5.19	38.433	15.188
Ingresos financieros	5.22	40.464	16.727
Costos financieros	5.23	(12.980)	(9.111)
Otros ingresos y egresos, netos		(1.309)	(503)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		7.619	6.260
Resultado antes del impuesto a las ganancias		124.904	7.549
Impuesto a las ganancias	6	(25.925)	(2.211)
Resultado neto del ejercicio		98.979	5.338

Otros resultados integrales

Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:

Conversión de negocios en el extranjero		29.301	(4.929)
Total de otros resultados integrales		29.301	(4.929)
Resultados integrales del ejercicio		128.280	409

Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)

3.15	241,41	13,02
------	---------------	--------------

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados separados de cambios en el patrimonio

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados					Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2022	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	157.383	17.688	5.338	186.476	280.498
Compra de participación no controlada	-	-	-	28	28	-	-	-	-	-	28
Distribución de resultados acumulados (*):											
A reserva legal	-	-	-	-	-	267	-	-	(267)	-	-
Desafectación y distribución reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(1.888)	-	-	(1.888)	(1.888)
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.071)	(5.071)	(5.071)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	98.979	98.979	98.979
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	29.301	-	29.301	29.301
Saldos al 31/12/2023	410	57.199	34.545	1.896	94.050	6.334	155.495	46.989	98.979	307.797	401.847

(*) Aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 27 de abril de 2023.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Estados separados de cambios en el patrimonio
Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Aporte de los propietarios					Resultados acumulados						
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Subtotal	Total
Saldos al 31/12/2021	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	205.902	1.716	22.617	(29.264)	207.038	301.060
Distribución de resultados acumulados (*):												
A reserva especial	-	-	-	-	-	-	-	(1.716)	-	1.716	-	-
Desafectación y distribución reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(27.548)	-	-	27.548	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(20.971)	-	-	-	(20.971)	(20.971)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.338	5.338	5.338
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.929)	-	(4.929)	(4.929)
Saldos al 31/12/2022	410	57.199	34.545	1.868	94.022	6.067	157.383	-	17.688	5.338	186.476	280.498

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Estados separados de flujos de efectivo

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	31/12/2023	31/12/2022
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	98.979	5.338
<u>Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	25.925	2.211
Depreciaciones de PPE	668	585
Baja de PPE	227	633
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(48.331)	10.696
Resultado por venta de propiedades de inversión	60	-
Resultado por venta de PPE	(9)	(179)
Resultado por baja propiedades de inversión		3.847
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(34.452)	(7.833)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(38.433)	(15.188)
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(34.647)	(12.127)
Variación neta de provisiones	(5)	(160)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	15.691	6.038
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	32	43
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
(Aumento) de inventario	(15.939)	(22.004)
(Aumento) de créditos por ventas	(81)	(196)
(Aumento) de otros créditos	(4.812)	(1.931)
Disminución de fondos restringidos	62	9
Aumento de otros activos	(5)	-
Aumento de pasivos del contrato	31.499	38.292
(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	2.373	(3.523)
Pago impuesto a las ganancias	(4.404)	(4.232)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades operativas	(5.602)	319
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(145.896)	(159.945)
Ventas de inversiones en activos financieros	160.807	190.805
Cobros por ventas de PPE	9	188
Pagos por incorporaciones de PPE	(914)	(1.439)
Pagos por incorporaciones de propiedades de inversión	(4.564)	(2.755)
Cobros por ventas de propiedades de inversión	135	-
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	11.519	10.217
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(19.465)	(16.627)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	1.631	20.444
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(6.959)	(20.971)
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.12)	16.164	11.048
Flujo neto de efectivo generado/(utilizado en) las actividades de financiación	9.205	(9.923)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	5.234	10.840
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	5.191	1.291
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(9.526)	(6.940)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	5.234	10.840
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 5.8)	899	5.191
Operaciones que no implicaron movimiento de efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.12) (Nota 8)	18.881	10.361
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 8)	-	1.758
Anticipos de impuesto compensados	153	131

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

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

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

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

2. Bases de preparación de los estados financieros separados

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

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

Los presentes estados financieros separados por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 han sido preparados y presentados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa.

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

Con fines comparativos, los presentes estados financieros separados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.2., a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 211,41% y 94,79% para los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

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

Reexpresión del estado separado de situación financiera

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, planta y equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, ciertas partidas de Otros créditos y Pasivos del contrato.

- e) Cuando proceda la activación de costos financieros en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- f) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

Reexpresión del estado separado de resultados integrales

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

Reexpresión del estado separado de cambios en el patrimonio

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

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado separado de flujos de efectivo

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

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

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

En el ejercicio corriente, la Sociedad implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), y adoptadas por la FACPCE, las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir del 1° de enero de 2023. Las mismas se detallan a continuación:

Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional

En mayo de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 relacionadas con las Reglas del modelo del Segundo Pilar de la Reforma Fiscal Internacional ("Reforma") desarrollada por la OCDE, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023.

Estas modificaciones introducen una excepción temporal a los requisitos de la NIC 12 para que una entidad no reconozca ni revele información sobre los impuestos diferidos generados a partir del impuesto a las ganancias surgido de la aplicación de la Reforma. Adicionalmente, requiere ciertas revelaciones adicionales en los estados financieros anuales.

La adopción de la modificación mencionada no ha tenido efectos ya que no existe en la jurisdicción en las que opera la Sociedad un marco regulatorio fiscal relacionado con dicha reforma. No obstante, la Sociedad se encuentra monitoreando los posibles cambios futuros que podrían observarse en la normativa fiscal.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, las cuales entran en vigencia para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023, y se aplican de forma prospectiva. Las modificaciones de la Declaración de Prácticas de la IFRS 2 no contienen una fecha de entrada en vigor ni requisitos de transición.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Las modificaciones cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de las políticas contables. Las modificaciones sustituyen todos los casos de la expresión "políticas contables significativas" por "información significativa sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es significativa si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede esperarse razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios primarios de los estados financieros con fines generales toman sobre la base de dichos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información sobre políticas contables que se refiere a transacciones, otros eventos o condiciones sin importancia relativa es irrelevante y no es necesario revelarla. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones, otros eventos o condiciones relacionados, incluso si los importes son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre políticas contables relacionada con transacciones, otros eventos o condiciones materiales es en sí misma material.

El Consejo también ha elaborado orientaciones y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad en cuatro pasos" descrito en la Declaración de Prácticas de la IFRS 2.

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de la misma transacción

En mayo de 2021 el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" relacionadas con el reconocimiento inicial del impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo simultáneamente, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones introducen una excepción al aplicar la exención de reconocimiento inicial con especificaciones sobre cómo las entidades deben contabilizar el impuesto a las ganancias y el impuesto diferido en aquellas transacciones en las que se reconocen un activo y un pasivo iniciales que generan al mismo tiempo partidas temporarias deducibles e imponibles por la misma cuantía. Por consiguiente, en aquellos casos en donde se reconocen un activo y un pasivo, por ejemplo, relacionados con arrendamientos y obligaciones de abandono o desmantelamiento, se requiere el reconocimiento del impuesto diferido generado por dichas transacciones.

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

Adicionalmente resultan de aplicación obligatoria para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2023 las modificaciones a las NIIF 4 y NIIF 17 "Contratos de seguro", las cuales no fueron descriptas por no ser de aplicación para la Sociedad ya que no desarrolla actividades afines.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

2.4 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

Resolución General CNV N° 972/2023

El 15 de agosto de 2023 se publicó en el BO la Resolución General CNV N° 972/2023, la cual establece que no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

En enero de 2020 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" referentes a la clasificación de pasivos en corrientes y no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1 de enero de 2024), permitiendo su aplicación anticipada.

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

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos 12 meses y hacer explícito que sólo los derechos vigentes "al final del período de informe" deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

En septiembre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 relacionadas con la medición de los arrendamientos en transacciones de venta con arrendamiento posterior, dado que no especificaba como medir dichos arrendamientos en una fecha posterior a la fecha de su reconocimiento inicial, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIIF 16, el pasivo por arrendamiento originado en una venta con arrendamiento posterior requiere que el vendedor-arrendatario mida el pasivo por arrendamiento de forma tal que no reconozca un resultado por el derecho de uso que retiene, no impidiendo que reconozca un resultado por la terminación parcial o total del arrendamiento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 - Pasivos no corrientes con cláusulas de compromisos asumidos ("covenants")

En octubre de 2022 el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 relacionadas con la clasificación de pasivos no corrientes que incluyen covenants, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada y en oportunidad a la aplicación de las modificaciones emitidas por el IASB sobre la clasificación de pasivos (ver apartado "Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos" de la presente Nota).

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

A la fecha de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera” - Ausencia de convertibilidad

En agosto de 2023 el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas, y que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2025.

Dichas modificaciones eliminan la metodología a aplicar que describía la NIC 21 cuando había una pérdida temporal de convertibilidad entre monedas, e introducen la definición de convertibilidad entre monedas y un enfoque de análisis que requiere que cada entidad identifique si una moneda es convertible en otra para cada propósito específico para el que se obtendría dicha moneda siguiendo una serie de parámetros tales como una evaluación de si la moneda se obtiene en un plazo administrativo normal, la capacidad de obtener dicha moneda, entre otros. Una vez identificada la ausencia de convertibilidad entre monedas, se deberá estimar el tipo de cambio que represente aquél que se obtendría en una transacción ordenada entre participantes de mercado y que refleje las condiciones económicas. Estas modificaciones no especifican una metodología de estimación del tipo de cambio a utilizar, sino que la misma deberá ser desarrollada por cada entidad.

Adicionalmente, dichas modificaciones incorporan requerimientos de información a revelar como por ejemplo una descripción de las restricciones que generan la ausencia de convertibilidad, una descripción cualitativa y cuantitativa de las transacciones afectadas, los tipos de cambio utilizados y su metodología de estimación, una descripción de los riesgos a los que se encuentra expuesta la entidad por la ausencia de convertibilidad, entre otros.

A la fecha de los presentes estados financieros separados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones, si bien no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

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

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

3.2. Instrumentos financieros

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

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

3.2.1. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Pasivos financieros

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Propiedad, planta y equipos

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

3.4. Propiedades de inversión

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

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

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

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

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

3.5. Inventarios

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

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

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

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

3.6. Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo

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

3.8. Pasivos del contrato

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

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

3.9. Provisiones

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

3.10. Otras deudas

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

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

3.11. Impuesto a las ganancias

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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 virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad en los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, en función de las siguientes tablas:

31 de diciembre de 2023 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 14.301.209,21	\$ 0	25%	\$ 0	
\$ 14.301.209,21	\$ 143.012.092,08	\$ 3.575.302,30	30%	\$ 14.301.209,21	
\$ 143.012.092,08	En adelante	\$ 42.188.567,16	35%	\$ 143.012.092,08	

31 de diciembre de 2022 (en pesos)					
Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$	
Más de \$	A \$				
\$ 0	\$ 7.604.949	\$ 0	25%	\$ 0	
\$ 7.604.949	\$ 76.049.486	\$ 1.901.237	30%	\$ 7.604.949	
\$ 76.049.486	En adelante	\$ 22.434.598	35%	\$ 76.049.486	

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

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

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

3.12. Cuentas del patrimonio

3.12.1. Capital social y ajuste de capital

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

3.12.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

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

3.12.3. Reservas legal, facultativa y especial

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

3.12.4. Conversión de negocios en el extranjero

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

3.12.5. Resultados no asignados

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

3.13. Cuentas del estado de resultados integrales

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

- Las cuentas que acumulan operaciones monetarias se reexpresaron mediante la aplicación a los importes originales de los coeficientes correspondientes al mes de devengamiento aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los cargos por consumos de activos no monetarios se calcularon en función de los valores reexpresados de tales activos aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la Nota 2.2.
- Los resultados de inversiones permanentes en negocios conjuntos han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados financieros de las dichas sociedades reexpresados en moneda de cierre.
- Los ingresos financieros, los costos financieros y las diferencias de cambio se exponen netos del efecto de la inflación sobre los activos y pasivos que los generaron. Bajo la denominación de "Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda" se expone el efecto neto de la inflación sobre los activos y pasivos monetarios restantes.

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.4
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.4
Anexo E – Previsiones	Nota 5.5 y 5.14
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	
Costo de los servicios prestados	Nota 5.16
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Notas 5.3, 5.17 y 5.18

3.15. Resultado por acción

El resultado por acción básico se calcula dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

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

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Resultado neto del ejercicio	98.979	5.338
Cantidad promedio ponderado de acciones (en millones)	410	410
Resultado neto por acción	<u>241,41</u>	<u>13,02</u>

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

También refleja, de forma similar, cualquier flujo de salida de efectivo que pudiera esperarse con relación a la propiedad. En la Nota 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

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

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

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

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

En las Nota 3.11 y 6 se incluye información sobre la determinación del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido bienes.

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

5.1 Propiedad, planta y equipo

	31/12/2023							
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	13.358	590	134	5.658	10.637	425	7	30.809
Altas	413	-	18	483	-	-	-	914
Bajas	(1.134)	-	-	(92)	-	-	-	(1.226)
Reclasificación (*)	(1.798)	-	-	-	-	-	-	(1.798)
Saldos al cierre del ejercicio	10.839	590	152	6.049	10.637	425	7	28.699
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(3.640)	(313)	(92)	(3.039)	(9.218)	(400)	(7)	(16.709)
Depreciación	(312)	(71)	(6)	(514)	-	(4)	-	(907)
Bajas	907	-	-	92	-	-	-	999
Saldos al cierre del ejercicio	(3.045)	(384)	(98)	(3.461)	(9.218)	(404)	(7)	(16.617)
Valores residuales al 31/12/2023	7.794	206	54	2.588	1.419	21	-	12.082

(*) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, se ha reclasificado al rubro Propiedades de inversión \$ 1.591 millones (Nota 5.2) y \$ 207 millones a Otros créditos corrientes (Nota 5.6).

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022							Total
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	14.631	452	134	5.107	10.637	426	7	31.394
Altas	313	138	-	988	-	-	-	1.439
Bajas	(1.586)	-	-	(437)	-	(1)	-	(2.024)
Saldos al cierre del ejercicio	13.358	590	134	5.658	10.637	425	7	30.809
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(4.068)	(249)	(83)	(3.096)	(9.218)	(344)	(7)	(17.065)
Depreciación	(523)	(64)	(9)	(371)	-	(57)	-	(1.024)
Bajas	951	-	-	428	-	1	-	1.380
Saldos al cierre del ejercicio	(3.640)	(313)	(92)	(3.039)	(9.218)	(400)	(7)	(16.709)
Valores residuales al 31/12/2022	9.718	277	42	2.619	1.419	25	-	14.100

(*) Incluye \$ 1.656,1 millones correspondientes a bienes en construcción. No habiendo bienes en construcción en el año 2023.

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2023			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	75.977	4.629	83.609	164.215
Aumento por revaluación	43.928	4.403	-	48.331
Altas	2.528	-	2.036	4.564
Bajas	-	(194)	-	(194)
Transferencias desde PPE	-	1.591	-	1.591
Transferencias desde inventario	-	433	-	433
Saldo al cierre del ejercicio	122.433	10.862	85.645	218.940

	31/12/2022			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	133.520	3.763	85.957	223.240
Disminución por revaluación	(10.874)	178	-	(10.696)
Altas	1.989	-	766	2.755
Bajas (*)	-	-	(3.847)	(3.847)
Transferencias desde inventario	-	688	-	688
Transferencias a inventario	(47.925)	-	-	(47.925)
Transferencias	(733)	-	733	-
Saldo al cierre del ejercicio	75.977	4.629	83.609	164.215

(*) Corresponde a la baja de importes relacionados con el proyecto de arquitectura inicial que ha sido desestimado en el último trimestre del año 2022. Ver Nota 5.21.

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 138 millones y \$ 139 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

5.3 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

La Sociedad participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio conjunto	49,9996	49,9996
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,0268	100,0000
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio Brokerage, LLC.	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio International Corp.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
CECNOR S.A.	Otros	9,0000	9,0000

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	31/12/2023	31/12/2022	Última información disponible al 31/12/2023				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta SA (1.1) (*)	Ord. "B"	AR \$100	64.942	6.494	28.520	22.211	Desarrolladora	Argentina	25.977	52.793	60.621
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279	1.279	38.993	33.559	Desarrolladora	Argentina	1.279	9.221	38.993
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	44	44	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					18	18	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121	121.	4.200	2.993	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(330)	9.329
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.	61.							
Consultatio Real Estate LLC (1.3) (**)		0,0001 USD	551.122	55	-	4.920	Inversora	EE.UU.	-	507	16.095
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		0,01 USD	1.102	11	345	468	Inmobiliaria	EE.UU.	-	278	486
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	83.944	33.169	Inversora	EE.UU.	-	2.059	83.944
Total					156.064	97.382					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

(**) Expuesto en el rubro "Otras deudas" Nota 5.13.

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

5.4 Inventarios
No corrientes

Inventario en proceso (*)

Total
31/12/2023
31/12/2022

87.951

117.901

87.951
117.901
Corrientes

Inventario terminado

Inventario de reventa

Inventario en proceso (*)

Inventario - materiales

Total

33.338

27.185

251

1.027

38.457

544

9.669

7.263

81.715
36.019

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

 Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

 Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascienden a \$ 1.765 millones y \$ 2.180 millones, respectivamente.

Por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2023 los costos financieros no corrientes y corrientes ascendieron a \$ 101 y \$ 1.664 respectivamente, mientras que para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$ 115 y \$ 2.065

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión, según corresponda. Nota 5.2

(*) Los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 incluyen costos de obra por:

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	4.408	3.325
Servicios de terceros	3.264	2.881
Combustibles y otros	957	829
Depreciación de PPE	587	439
Seguros	60	79
Viáticos y movilidad	76	35
Electricidad y otros servicios	37	41
Otros beneficios al personal	30	40
Gastos diversos	329	184
Total	9.748	7.853

5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	172	134
Total	172	134
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	139	88
Deudores por alquileres	6	13
Subtotal	145	101
Previsión para deudores incobrables	(1)	-
Total	144	101

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (*)	Disminuciones (*)	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Previsión para deudores incobrables	-	(2)	-	1	(1)
Total al 31/12/2023	-	(2)	-	1	(1)
Total al 31/12/2022	-	-	-	-	-

(*) Los aumentos se exponen en la Nota 6.17 Gastos comerciales y las disminuciones en la Nota 6.21 Otros ingresos operativos

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

5.6 Otros créditos

	31/12/2023	31/12/2022
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	3.717	4.973
Anticipos a proveedores	2.897	1.944
Créditos fiscales	1.100	1.364
Total	7.714	8.281
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	6.408	4.204
Gastos diferidos (*)	2.525	2.050
Anticipos a proveedores	3.238	1.257
Créditos fiscales	728	-
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	92	148
Gastos a recuperar	281	28
Diversos	1	1
Total	13.273	7.688

(*) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 6.067,4 millones y \$ 6.907,6 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de dichos costos por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 2.245,2 millones y \$ 666,4 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Inversiones en activos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares (1)	7.885	-
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	69	207
Valores representativos de deuda en dólares	47.212	35.418
Total	55.166	35.625

Al 31 diciembre de 2023 y 2022 el detalle de las inversiones por instrumento es la siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión		
Consultatio Liquidez Ley 27260 - Clase C - US\$ (1)	3.956	-
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$	52	9
FBA Renta - \$	-	82
Allaria Ahorro - Clase B - \$	12	114
Delta Performance - Clase B - \$	2	1
Novus Liquidez - Clase B - \$	1	1
Novus Liquidez - Clase D - \$	2	-
CI SPC - Total Investment SP Class B - US\$ (1)	3.929	-
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión	7.954	207
Títulos valores representativos de deuda		
United States Treasury Notes - US\$	47.212	5.751
United States Treasury Security Bills - US\$	-	29.667
Total valores representativos de deuda	47.212	35.418
Total inversiones en activos financieros	55.166	35.625

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo y saldos en bancos	899	5.191
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	899	5.191

Al 31 de diciembre de 2022, Consultatio S.A. tiene saldos inmovilizados no consideradas como efectivo. Ver detalle en Nota 12.

5.9 Pasivo del contrato

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos de clientes recibidos y los montos pendientes de recibir al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31/12/2023	31/12/2022
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	46.105	58.047
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	40.054	31.260
Anticipos de clientes recibidos	86.159	89.307
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	51.360	38.599
Contratos con clientes vigentes y señas	137.519	127.906

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

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

El monto imputado a resultados de anticipos de clientes recibidos en años anteriores por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 ascendieron a \$ 34.647 millones y \$ 12.127 millones, respectivamente.

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2023	31/12/2022
Proveedores	1.363	1.089
Provisiones facturas a recibir	3.253	2.117
Total	4.616	3.206

5.11 Impuesto a las ganancias a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	-	3.288
Total	-	3.288

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

5.12 Deudas financieras

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	14.986	11.506
Total	14.986	11.506

	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio	Intereses	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Deudas financieras	11.506	16.164	(18.881)	2.321	114	3.762	14.986
Total al 31/12/2023	11.506	16.164	(18.881)	2.321	114	3.762	14.986
Total al 31/12/2022	11.676	11.048	(10.361)	(599)	328	(586)	11.506

(*) Los saldos cancelados han sido compensados con dividendos recibidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, respectivamente.

5.13 Otras deudas

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
No corrientes		
Inversiones en Consultatio Real Estate LLC	1.001	-
Total	1.001	-

Corriente

Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	5	17
Depósitos en garantía	20	9
Remuneraciones y cargas sociales	285	331
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	3.588	2.352
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	92	148
Retenciones y percepciones a depositar	64	72
Bienes personales responsable sustituto	90	143
Diversos	80	214
Total	4.224	3.286

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Altas	Bajas	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	7			(5)	2
Total al 31/12/2023	7	-	-	(5)	2
Total al 31/12/2022	166	-	(79)	(80)	7

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por venta de bienes	41.089	15.741
Ingresos por alquileres	138	139
Total	<u>41.227</u>	<u>15.880</u>

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

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	28.212	12.011
Transferencias desde inventarios en proceso	21.995	23.548
Altas del ejercicio	48	-
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	<u>(33.589)</u>	<u>(28.212)</u>
Costo de los bienes vendidos	<u>16.666</u>	<u>7.347</u>

(a) Incluye inventario terminado y reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gastos de ventas	1.687	544
Comisiones	1.451	398
Impuestos, tasas y contribuciones	1.439	1.027
Gastos de marketing	947	914
Gastos de reparación y mantenimiento	812	293
Remuneraciones y cargas sociales	553	1.141
Depreciación de PPE	239	450
Expensas	204	140
Otros honorarios y retribuciones	181	253
Gastos de informática	85	-
Electricidad y otros servicios	39	45
Deudores incobrables	2	3
Alquileres	-	4
Gastos diversos	540	200
Total	<u>8.179</u>	<u>5.412</u>

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

5.18 Gastos de administración

	31/12/2023	31/12/2022
Remuneraciones y cargas sociales	6.163	5.960
Gastos de informática	1.281	1.150
Impuestos, tasas y contribuciones	797	598
Otros honorarios y retribuciones	769	449
Otros beneficios al personal	264	207
Gastos bancarios	183	164
Retribuciones directores y síndicos	180	217
Gastos de reparación y mantenimiento	97	195
Depreciación de PPE	81	136
Expensas	50	53
Electricidad y otros servicios	33	60
Viáticos y movilidad	31	22
Seguros	8	14
Gastos diversos	74	29
Total	10.011	9.254

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	31/12/2023	31/12/2022
Nordelta S.A.	26.869	6.690
Consultatio Argentina S.A.U.	9.221	6.499
Las Garzas Blancas S.A.	(149)	(156)
Consultatio Real Estate LLC	280	1.978
Cosultatio Brokerage LLC	153	83
Consultatio International Corp.	2.059	94
Total	38.433	15.188

5.20 Otros ingresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por otros servicios prestados	410	497
Resultados por cesiones y rescisiones	54	15
Total	464	512

5.21 Otros egresos operativos

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto al valor agregado no recuperable	991	501
Costos adicionales por obras	1.438	347
Costos obras discontinuadas (Nota 5.2)	-	3.847
Total	2.429	4.695

5.22 Ingresos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de inversiones en activos financieros	34.452	7.833
Diferencia de cambio	5.655	8.559
Intereses ganados	357	335
Total	40.464	16.727

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

5.23 Costos financieros

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de instrumentos financieros derivados	125	330
Diferencia de cambio	12.760	8.450
Intereses perdidos	95	331
Total	12.980	9.111

6. Impuestos a las ganancias

Considerando lo mencionado en la Nota 3.11, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el impuesto corriente fue medido aplicando las tasas progresivas sobre el resultado gravado determinado a dicha fecha, mientras que los saldos por impuesto diferido fueron medidos aplicando la tasa progresiva que se espera aplicar en base a la utilidad imponible estimada en el año de reversión de las diferencias temporarias.

	31/12/2023	31/12/2022
Impuesto a las ganancias corriente	(1.330)	(6.625)
Diferencia provisión y declaración jurada	239	1.449
Impuesto a las ganancias diferido	(24.834)	2.965
Impuesto a las ganancias	(25.925)	(2.211)

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

	31/12/2023	31/12/2022
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	124.904	7.549
Tasa vigente del impuesto	35,00%	34,60%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(43.716)	(2.612)

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	13.452	5.255
Resultado por posición monetaria neta y otros	4.100	(6.303)
Diferencia provisión y declaración jurada	239	1.449
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(25.925)	(2.211)

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se indica a continuación:

	31/12/2022	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2023
Propiedad, planta y equipo	(4.275)	1.361	-	(2.914)
Propiedades de inversión	(56.505)	(17.546)	-	(74.051)
Otros activos	(19)	(1)	-	(20)
Inventarios	(42.781)	(6.723)	-	(49.504)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(736)	488	(855)	(1.103)
Otros créditos	(2.812)	84	-	(2.728)
Inversiones en activos financieros	(2.685)	1.869	-	(816)
Pasivos del contrato	13.843	(4.635)	-	9.208
Provisión para contingencias	390	185	-	575
Ajuste por inflación impositivo	(172)	133	-	(39)
Quebrantos y créditos impositivos	95	(49)	-	46
Pasivo por impuesto diferido neto	(95.657)	(24.834)	(855)	(121.346)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021	Resultado	Otros resultados integrales	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(5.269)	994	-	(4.275)
Propiedades de inversión	(76.378)	19.873	-	(56.505)
Otros activos	(19)	-	-	(19)
Inventarios	(21.659)	(20.891)	(231)	(42.781)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(603)	174	(307)	(736)
Otros créditos	(1.775)	(1.037)	-	(2.812)
Inversiones en activos financieros	(700)	(1.985)	-	(2.685)
Pasivos del contrato	8.198	5.645	-	13.843
Provisión para contingencias	502	(112)	-	390
Ajuste por inflación impositivo	(434)	262	-	(172)
Quebrantos y créditos impositivos	53	42	-	95
Pasivo por impuesto diferido neto	(98.084)	2.965	(538)	(95.657)

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 409,90 millones, encontrándose totalmente suscripto, integrado e inscripto.

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

Con fecha 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad aprobó la siguiente distribución de resultados acumulados: \$ 267 millones para la constitución de reserva legal, \$ 5.071 millones para la distribución de dividendos, y la desafectación y posterior distribución de \$ 1.888 millones correspondiente a la reserva facultativa.

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/12/2023	31/12/2022
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	4.008	91
	4.008	91

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Otros créditos		
Accionistas	460	578
Nordelta SA	4	6
Redes y Servicios S.A.	-	2
Las Garzas Blancas S.A.	5.846	3.349
Lago Norte Propiedades S.A.	16	-
Consultatio Argentina SAU	-	1
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	-	1
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	11	16
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Puerto Madero	-	1
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	71	250
	6.408	4.204
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	14.986	11.506
	14.986	11.506
Otras deudas		
Nordelta S.A.	-	4
Lago Norte Propiedades S.A.	5	13
	5	17

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

Las operaciones realizadas con otras partes relacionadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

	<u>Ganancia/(Pérdida)</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta SA	(1)	(3)
Inventario		
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(115)	(168)
Ingresos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	1.943	(366)
Intereses		
Las Garzas Blancas SA	244	197
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta SA	(93)	(164)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2023	31/12/2022
Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Puerto Madero	-	110
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	237	212
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	61	68
Fletamiento Avión		
Accionistas	95	102

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad ha recibido dividendos de Nordelta S.A., Consultatio Argentina SAU, Consultatio Real Estate LLC y Consultatio Brokerage por \$ 30.400 y \$ 22.336, respectivamente.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad ha realizado aportes a Consultatio International Corp. por la suma de \$ 19.465 y \$ 16.627, respectivamente.

8.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, excepto por la distribución de dividendos por \$ 1.482,17 y \$ 3.793,3, respectivamente.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las remuneraciones de los directores que desempeñan tareas de la gerencia clave de la Sociedad fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	31/12/2023	31/12/2022
Beneficios a corto plazo	167	204

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

9. Instrumentos financieros
9.1. Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2023		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	62	62
Otros créditos (*)	-	6.409	6.409
Créditos por venta de bienes y servicios	-	316	316
Inversiones en activos financieros	55.166	-	55.166
Efectivo y equivalente de efectivo	-	899	899
	55.166	7.686	62.852
	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	62	62
Otros créditos (*)	-	4.205	4.205
Créditos por venta de bienes y servicios	-	235	235
Inversiones en activos financieros	35.625	-	35.625
Fondos restringidos	62	-	62
Efectivo y equivalente de efectivo	-	5.191	5.191
	35.687	9.693	45.380

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

	31/12/2023		31/12/2022	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	1.106	1.106	240	240
Deudas financieras	14.986	14.986	11.506	11.506
Deudas comerciales	4.616	4.616	3.206	3.206
	20.708	20.708	14.952	14.952

(*) No incluye pasivos laborales, impuestos a las ganancias y pasivos fiscales

9.2. Gestión de riesgos

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

9.2.1. Riesgo de crédito

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no hay activos financieros vencidos pero no deteriorados ni tampoco activos financieros deteriorados. Con relación a la calidad crediticia de los activos financieros, que no están vencidos ni deteriorados, la misma es alta debido a la baja tasa de incobrabilidad histórica.

9.2.2. Riesgo de liquidez

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

Los plazos estimados de cancelación de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes

Pasivos financieros	31/12/2023				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas (*)	5	100	-	1.001	1.106
Deudas financieras	-	-	14.986	-	14.986
Deudas Comerciales	-	4.616	-	-	4.616
	5	4.716	14.986	1.001	20.708

(*) No incluye pasivos laborales.

9.2.3. Riesgo de mercado

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

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 5.516,6 millones y \$ 3.562,5 millones, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

Riesgo de tasa de cambio

La Sociedad realiza transacciones en monedas extranjeras (monedas distintas a la moneda funcional, que es el peso argentino), por lo que se generan exposiciones a fluctuaciones en la tasa de cambio. A continuación, se presentan los activos monetarios y pasivos monetarios denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros separados
Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	Moneda extranjera -Clase e importe en millones-	Cotización moneda (*)	Importe en pesos al 31/12/2023
Activo			
Activo no corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,21	805,45
Total activo no corriente en moneda extranjera			172
Activo corriente			
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	US\$	0,17	805,45
Otros créditos	US\$	4	805,45
Inversiones en activos financieros	US\$	68	805,45
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1	805,45
Total activo corriente en moneda extranjera			59.263
Total activo en moneda extranjera			59.435
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	US\$	-	808,45
Otras deudas	US\$	-	808,45
Deudas financieras	US\$	13	808,45
Total pasivo corriente en moneda extranjera			14.986
Total pasivo en moneda extranjera			14.986
Posición neta			44.449

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

La siguiente tabla detalla la sensibilidad a una variación del tipo de cambio sobre las posiciones en dólares estadounidenses de la Sociedad. El análisis de sensibilidad incluye únicamente las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera con impacto en los resultados o el patrimonio neto, y excluye aquellas susceptibles de activación en un activo apto. La tasa de sensibilidad utilizada ajusta la conversión de partidas al final del ejercicio finalizado al 31 de diciembre 2023, con una depreciación del 180% en el valor del peso.

	31/12/2023
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	80.008
Efecto en patrimonio	52.005

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

Riesgo de tasa de interés

La mayor parte de los créditos y deudas de la Sociedad no están sujetas a tasas de interés variable. Consultatio S.A. cuenta con pasivos financieros de corto plazo que se renuevan periódicamente a las tasas de mercado vigentes en cada momento. Debido a esto, el costo de la deuda puede variar en función a los cambios de las mismas. Las únicas deudas con tasa de interés se detallan en la Nota 5.12.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

10. Valor razonable de activos y pasivos

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

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

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

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

	31/12/2023			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	55.166	-	-	55.166
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	122.433	122.433
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	10.862	-	10.862
	55.166	10.862	122.433	188.461
	31/12/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	35.625	-	-	35.625
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	75.977	75.977
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	4.629	-	4.629
	35.625	4.629	75.977	116.231

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho periodo.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

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

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogenización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogenización: 0,62 - 1 0,80 - 1,25

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Saldos al 31/12/2022	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2023	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	4.629	4.403	1.830	10.862	4.403
Propiedades de inversión - Nivel 3	75.977	43.928	2.528	122.433	43.928
Total	80.606	48.331	4.358	133.295	48.331

El informe sobre los estados financieros separados fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

	Saldos al 31/12/2021	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2022	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.763	178	688	4.629	178
Propiedades de inversión - Nivel 3	133.520	(10.874)	(46.669)	75.977	(10.874)
Total	137.283	(10.696)	(45.981)	80.606	(10.696)

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

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

11. Contratos de arrendamiento operativos

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

El cargo a resultados por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 (Notas 5.17) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

11.1 Arrendador

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Menos de un año	48	30
De 1 a 5 años	59	9
Total	107	39

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos generados por arrendamientos operativos ascendieron a \$ 138 millones y \$ 139 millones, respectivamente.

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad poseía cuotas partes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 62 millones. Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro "Fondos restringidos".

13. Notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado

En relación con las parcelas de terreno expuestas en la Nota 5.2 a los estados financieros separados (Bienes en construcción), con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, sitios en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín.

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descrita, por lo que no es posible estimar el efecto de esta cuestión, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, existen razonables posibilidades de éxito en la procura de revocación de la mencionada Disposición N°1.

14. Documentación y registros de la Sociedad

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

15. 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.

Adicionalmente, 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.

Asimismo, con fecha 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, dependiendo de la serie suscripta.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

Adicionalmente, con fecha 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 del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a consideración de las Comisiones correspondientes.

La Dirección de la Sociedad se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera de la Sociedad.

16. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2023 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 7 de marzo de 2024, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados.

17. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio SA y autorizados para ser emitidos con fecha 7 de marzo de 2024.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Consultatio S.A.
CUIT N°: 30-58748035-9
Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815 Piso 12° - Sector B
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) y sus subsidiarias (las que se detallan en la nota 5.1 a dichos estados financieros consolidados) (en conjunto, "el Grupo") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados 1 a 20, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. y las subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados integrales consolidados y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados*" de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.1.2., 4.2.2., 5.2., 6.2. y 13. a los estados financieros consolidados

Descripción de la cuestión

Las Propiedades de Inversión del Grupo valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones y propiedades en alquiler. Asimismo, Nordelta S.A. (el Negocio conjunto), inversión en la cual la Sociedad tiene control conjunto y se encuentra registrada en el rubro “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades” dentro del estado consolidado de situación financiera, también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

El Grupo y el Negocio conjunto optaron, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (“Propiedades de Inversión”), por valor dichos activos siguiendo el “modelo de valor razonable”.

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, el Grupo y el Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación y altura por piso. Dichos análisis han requerido que las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie y altura por piso de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de las Propiedades de Inversión y en el monto registrado de Inversiones en negocio conjunto y otras entidades, en el estado consolidado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros “Propiedades de Inversión” e “Inversiones en negocio conjunto y otras entidades”, este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2023, ascienden a \$133.295 millones y \$4.140 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias del Grupo y del Negocio conjunto, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Grupo, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por el Grupo relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos del Grupo y el Negocio conjunto en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por el Grupo y el Negocio conjunto y sus respectivos expertos valuadores externos.
- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023 (la Otra información). Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la Otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la Otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la Otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

4.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad y del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad y el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

- b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros de las Sociedades del Grupo. Los estados financieros individuales de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).
- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 99%.
 2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 44%.
 3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 43%.
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$124.272.310 y no era exigible a esa fecha.
- f) Hemos aplicado en la Sociedad controladora los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo 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 AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas, Presidente y Directores de
Consultatio S.A.
CUIT N°: 30-58748035-9
Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815, Piso 12° - Sector B
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Consultatio S.A. (la Sociedad) que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados 1 a 17, que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados integrales separados y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados*" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Propiedades de Inversión – Medición a valor razonable– Ver notas 3.4, 4.1.2., 4.2.2., 5.2., 5.3 y 10 a los estados financieros separados

Descripción de la cuestión

Las Propiedades de Inversión de la Sociedad valuadas a valor razonable comprenden reservas de tierras destinadas al desarrollo de urbanizaciones, y propiedades en alquiler. Asimismo, la subsidiaria Nordelta S.A. (“NSA” o el “Negocio conjunto”) también posee Propiedades de Inversión relacionadas con propiedades en alquiler.

La Sociedad y NSA (las sociedades) optaron, de acuerdo a lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (“Propiedades de Inversión”), por valorar dichos activos siguiendo el “modelo de valor razonable”.

Para valorar las Propiedades de Inversión a su valor razonable, las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación y altura por piso. Dichos análisis han requerido que las Gerencias de las sociedades efectúen estimaciones e hipótesis significativas asociadas con coeficientes de ajuste de precio relacionados con comercialización, ubicación, superficie y altura por piso de dichos activos. Los cambios en dichas premisas podrían tener un impacto significativo en el valor registrado de las Propiedades de Inversión y en el monto registrado de Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades, en el estado separado de situación financiera. El monto registrado de las Propiedades de Inversión valuadas a su valor razonable en los rubros “Propiedades de Inversión” e “Inversiones en subsidiarias, negocio conjunto y otras entidades”, este último calculado en base al porcentaje de la participación de la Sociedad, en los estados financieros separados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023, ascienden a \$133.295 millones y \$4.140 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por las Gerencias de las sociedades, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, para la determinación de los factores de homogeneización mencionados precedentemente, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones e hipótesis ha requerido de un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Sociedad, hemos efectuado:

- La revisión de la efectividad del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión.
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos de las sociedades en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por las sociedades y sus expertos valuadores externos.
- La evaluación si la información revelada en los estados financieros separados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

4. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria al 31 de diciembre de 2023 (la Otra información). Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la Otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la Otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que el Directorio de la Sociedad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

6. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

-

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio económico y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

b) Los estados financieros separados adjuntos surgen de los registros contables de la Sociedad que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas (nota de autorización N° DI-2023-4-APN-GRC#CNV, de fecha 16 de enero de 2023, en el expediente N° EX 2022-139271366-APN-GRC#CNV).

c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad, al igual que el resumen del contenido de los discos ópticos hasta el mes de cierre del ejercicio.

d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 99%.

2. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas: 44%.

3. Cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, subsidiarias (controladas) y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 43%.

e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$124.272.310 y no era exigible a esa fecha.

f) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/11 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo 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 LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de Consultatio S.A.:

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros separados y consolidados, memoria de los administradores y reseña informativa.

I. Opinión

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 Nº 19.550, y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio S.A., que comprenden:

a) Estados financieros consolidados:

- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado consolidado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Notas 1 a 20 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

b) Estados financieros separados (individuales):

- Estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023.
- Estado separado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado separado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Estado separado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.
- Notas 1 a 17 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

c) Inventario al 31 de diciembre de 2023.

d) Memoria del Directorio por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023, incluyendo la Reseña Informativa incorporada a dicha memoria, requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores

e) Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023 e informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros separados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2023.

Es nuestra opinión que:

a) los estados financieros consolidados mencionados precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2023 y sus ganancias o pérdidas y otros resultados integrales consolidados, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b) los estados financieros separados mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2023 y sus ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

c) la Memoria del Directorio, la Reseña informativa requerida por el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, contienen, respectivamente, la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y el artículo 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. En lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente y no tenemos observaciones que formular.

II. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo los controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los administradores”.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los Estados Financieros Consolidados y Separados citados en el acápite I. verificamos la congruencia de los documentos e información examinados 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. Asimismo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo Daniel Lacunza, de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, con fecha 7 de marzo de 2024, con opinión favorable sin salvedades de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar la aplicación de las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y el Informe del Auditor nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro dictamen.

Con relación a la memoria del Directorio, la Reseña Informativa establecida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y la Información adicional a las notas a los estados financieros requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, hemos constatado que, respectivamente, estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, por el artículo 3 punto 4 del capítulo III del Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. Asimismo, en lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, hemos constatado que tales datos concuerden con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, hemos realizado una revisión del Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, acompañado como Anexo a la Memoria, elaborado por el Órgano de Administración en cumplimiento de lo previsto en las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013). Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que dicho Anexo contiene errores significativos o no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con lo establecido en la citada Resolución General de la Comisión Nacional de Valores.

Dejamos expresa mención que los miembros de la presente Comisión Fiscalizadora son independientes de Consultatio S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética

de conformidad con el código de ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

III. Información distinta de los estados financieros consolidados y separados de su informe de auditoría y de la memoria de los Administradores (“Otra información”).

La Dirección de la Sociedad es responsable de la elaboración de la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados y separados, ni de la memoria, por lo que no está alcanzada por los controles que llevamos a cabo como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

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

En relación con nuestros controles sobre los estados financieros consolidados y separados, así como la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados, separados y la memoria, en base al conocimiento obtenido en las tareas de auditoría, o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

IV. Responsabilidad de la Dirección y del Comité de Auditoría de Consultatio S.A. en relación con los Estados Financieros Consolidados y Separados.

La Dirección de Consultatio S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas contables Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

Respecto de la memoria, la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

V. Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los Administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados y separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones, debidas a fraude o error, se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados y separados y el contenido de la memoria, en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados y separados debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de Consultatio S.A.

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

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados y separados incluida la información revelada, y si los estados

financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

También proporcionamos a la Dirección de Consultatio S.A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

VI. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los Estados Financieros mencionados en el acápite I., y el correspondiente inventario, surgen de registros contables llevados y transcripción en el Libro Diario.

b) En el ejercicio de control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los procedimientos descriptos por el art. 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo a las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

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) De acuerdo a lo requerido por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013), sobre la independencia de los auditores externos y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por los mismos y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente, incluye manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación con la aplicación de dichas normas ni discrepancias con respecto a las normas contables profesionales.

e) Al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 172.944.311,28 no siendo exigible a esa fecha.

f) Hemos examinado la información, incluida en Anexo a la Memoria, sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores, y sobre la misma no tenemos observaciones que formular.

g) Han sido aplicados, conforme sus incumbencias profesionales, los procedimientos prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2024.

Joaquín Ibáñez
COMISIÓN FISCALIZADORA