

Consultatio

Memoria

Reseña informativa

Estados financieros

correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022

Informe de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

ÍNDICE

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022	1
1. Perfil corporativo	1
2. Historia de la Sociedad	2
3. Estructura corporativa	3
4. Hechos relevantes	4
5. Segmentos de negocio	4
6. Status de nuestros principales proyectos.....	5
7. Información contable resumida	15
8. Indicadores	17
9. Gobierno corporativo.....	17
10. Cuestiones ambientales	20
11. Contexto económico	21
12. Estrategia y perspectivas futuras.....	25
13. Agradecimientos	25
Estados consolidados de situación financiera.....	27
Estados consolidados de resultados integrales	28
Estados consolidados de cambios en el patrimonio.....	29
Estados consolidados de flujos de efectivo.....	31
Notas a los estados financieros consolidados.....	32
1. Información de la Sociedad	32
1.1 Información general.....	32
1.2 Estructura y organización del Grupo	32
1.3 Organización del negocio.....	33
2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados.....	33
2.1. Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	33
2.2. Bases de consolidación.....	34
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea	34
2.4. Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio	36
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros consolidados	41
3.1. Moneda funcional y moneda extranjera	42
3.2. Instrumentos financieros	42
3.3. Propiedad, planta y equipos.....	44
3.4. Propiedades de inversión.....	45
3.5. Inventarios.....	45
3.6. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	46
3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo.....	46
3.8. Pasivos del contrato	46
3.9. Provisiones.....	46
3.10. Otras deudas.....	46

3.11. Impuesto a las ganancias.....	47
3.12. Cuentas del patrimonio	48
3.13. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales	48
3.14. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	49
3.15. Resultado por acción.....	49
3.16 . Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales.....	49
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	49
4.1. Juicios críticos	50
4.2. Estimaciones significativas.....	51
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades.....	52
5.1. Consolidación.....	52
5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades	55
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados	59
6.1. Propiedad, planta y equipo.....	59
6.2. Propiedades de inversión.....	60
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.....	63
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.....	64
6.12. Deudas financieras.....	64
6.13. Otras deudas.....	64
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.....	65
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	68
7. Impuesto a las ganancias	68
8. Patrimonio.....	70
8.1. Capital social.....	70
9. Saldos y operaciones con partes relacionadas	70

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas	70
9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas.....	71
9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales.....	72
9.4. Remuneración a la Administración.....	72
10. Bienes de disponibilidad restringida	73
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.....	73
12. Instrumentos financieros.....	75
12.1 Instrumentos financieros por categoría	76
12.2 Gestión de riesgos	76
13. Valor razonable de los activos y pasivos	79
14. Información sobre segmentos de negocio	81
15. Contratos de arrendamiento operativos.....	84
15.1 Arrendatario.....	84
15.2 Arrendador.....	84
16. Documentación y registros de la Sociedad.....	85
17. Hechos posteriores.....	85
18. Aprobación de estados financieros consolidados.....	85
Estados separados de situación financiera.....	84
Estados separados de resultados integrales.....	85
Estados separados de cambios en el patrimonio.....	86
Estados separados de flujos de efectivo.....	88
Notas a los estados financieros separados.....	89
1. Información de la Sociedad.....	89
2. Bases de preparación de los estados financieros separados	89
2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	89
2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea	90
2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.	92
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros separados	95
3.1. Moneda funcional y moneda extranjera	96
3.2. Instrumentos financieros	96
3.3. Propiedad, planta y equipos.....	98
3.4. Propiedades de inversión.....	99
3.5. Inventarios.....	99
3.6. Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos.....	100
3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo.....	100
3.8. Pasivos del contrato.....	100
3.9. Provisiones.....	100
3.10.Otras deudas.....	100

3.11. Impuesto a las ganancias.....	101
3.12. Cuentas del patrimonio	102
3.13. Cuentas del estado de resultados integrales	102
3.14. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV	103
3.15. Resultado por acción.....	103
3.16. Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales.....	103
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables.....	103
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 Inventarios.....	107
5.4 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	108
5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados	109
5.6 Otros créditos.....	109
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).....	110
5.9 Pasivo del contrato.....	110
5.10 Deudas comerciales.....	111
5.11 Impuesto a las ganancias.....	111
5.12 Deudas financieras.....	111
5.13 Otras deudas.....	112
5.14 Provisiones.....	112
5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	112
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	115
5.23 Costos financieros.....	115
6. Impuestos a las ganancias.....	115
7. Patrimonio.....	116
7.1. Capital social.....	116
8. Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	117
8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas	117

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.....	119
9. Instrumentos financieros.....	119
9.1. Instrumentos financieros por categoría.....	119
9.2. Gestión de riesgos.....	120
10. Valor razonable de activos y pasivos.....	122
11. Contratos de arrendamiento operativos.....	124
11.1 Arrendador.....	124
12. Bienes de disponibilidad restringida.....	125
13. Documentación y registros de la Sociedad.....	125
14. Hechos posteriores.....	125
15. Aprobación de estados financieros separados.....	125
INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	126
INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS.....	131
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.....	136

Consultatio S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2022
presentados en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

Activo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	4.786.910	4.899.283
Propiedades de inversión	6.2	52.732.564	78.040.741
Otros activos		18.091	18.091
Inventario	6.3	52.944.131	26.464.818
Inversiones en negocio conjunto y otras entidades	5.2 y 6.4	7.151.786	9.748.611
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	63.926	3.224
Otros créditos	6.6	4.012.650	4.495.683
Total del activo no corriente		121.710.058	123.670.451
Activo corriente			
Inventario	6.3	31.686.479	46.620.968
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	76.343	216.994
Otros créditos	6.6	2.245.915	2.874.710
Inversiones en activos financieros	6.7	26.144.798	28.827.767
Fondos restringidos	10	21.081	236.926
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.8	6.260.509	3.059.133
Total del activo corriente		66.435.125	81.836.498
Total del activo		188.145.183	205.506.949
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		30.192.793	30.192.793
Resultados acumulados		59.881.581	66.484.659
Atribuible a los propietarios de la controlante		90.074.374	96.677.452
Participación no controladora		15.692.815	19.967.783
Total del patrimonio		105.767.189	116.645.235
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	6.9	25.418.967	18.741.661
Pasivo por impuesto diferido	7	33.868.535	35.255.010
Provisiones	6.14	2.160	84.575
Total del pasivo no corriente		59.289.662	54.081.246
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	6.9	15.020.052	25.959.723
Deudas comerciales	6.10	1.961.568	1.933.048
Impuesto a las ganancias	6.11	1.287.740	2.259.404
Deudas financieras	6.12	3.694.842	3.749.567
Otras deudas	6.13	1.124.130	878.726
Total del pasivo corriente		23.088.332	34.780.468
Total del pasivo		82.377.994	88.861.714
Total del pasivo y del patrimonio		188.145.183	205.506.949

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	33.854.567	27.977.336
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(22.768.290)	(14.694.525)
Resultado bruto		11.086.277	13.282.811
Gastos de comercialización	6.17	(4.468.577)	(3.656.528)
Gastos de administración	6.18	(3.782.102)	(3.300.196)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	(2.705.897)	7.651.974
Otros ingresos operativos	6.21	243.463	389.747
Otros egresos operativos	6.22	(1.997.704)	(502.630)
Resultado operativo		(1.624.540)	13.865.178
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	2.148.156	(2.671.781)
Ingresos financieros	6.19	2.652.469	1.744.348
Costos financieros	6.20	(3.202.306)	(2.938.757)
Otros ingresos y egresos, netos		(131.586)	2.945
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.852.030	1.225.350
Resultado antes del impuesto a las ganancias		2.694.223	11.227.283
Impuesto a las ganancias	7	(123.287)	(14.884.984)
Resultado neto del ejercicio		2.570.936	(3.657.701)
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		(3.174.173)	(7.347.185)
Total de otros resultados integrales		(3.174.173)	(7.347.185)
Resultados integrales del ejercicio		(603.237)	(11.004.886)
Resultado neto del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		1.714.111	(9.397.162)
Participaciones no controladas		856.825	5.739.461
		2.570.936	(3.657.701)
Resultado integral del ejercicio atribuible a:			
Propietarios de la controlante		131.269	(12.250.077)
Participaciones no controladas		(734.506)	1.245.191
		(603.237)	(11.004.886)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.15	4,18	(22,93)

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2021	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	1.948.181	66.119.611	551.151	7.262.878	(9.397.162)	96.677.452	19.967.783	116.645.235
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.540.462)	(3.540.462)
Absorción de resultados acumulados (*):												
A reserva especial	-	-	-	-	-	-	(551.151)	-	551.151	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	(8.846.011)	-	-	8.846.011	-	-	-
Distribución de dividendos (*)	-	-	-	-	-	(6.734.347)	-	-	-	(6.734.347)	-	(6.734.347)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	1.714.111	1.714.111	856.825	2.570.936
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(1.582.842)	-	(1.582.842)	(1.591.331)	(3.174.173)
Saldos al 31/12/2022	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	1.948.181	50.539.253	-	5.680.036	1.714.111	90.074.374	15.692.815	105.767.189

(*) Aprobados por la 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 consolidados.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Patrimonio atribuible a:		
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados no asignados	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
Saldos al 31/12/2020	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	1.530.631	67.296.893	551.151	10.115.793	8.350.992	118.038.253	34.837.181	152.875.434
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.114.589)	(16.114.589)
Distribución de resultados acumulados (*):												
A reserva facultativa	-	-	-	-	417.550	-	-	-	(417.550)	-	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	(1.177.282)	-	-	(7.933.442)	(9.110.724)	-	(9.110.724)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.397.162)	(9.397.162)	5.739.461	(3.657.701)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(2.852.915)	-	(2.852.915)	(4.494.270)	(7.347.185)
Saldos al 31/12/2021	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	1.948.181	66.119.611	551.151	7.262.878	(9.397.162)	96.677.452	19.967.783	116.645.235

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	2.570.936	(3.657.701)
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	123.287	14.884.984
Depreciación de propiedad, planta y equipo	193.867	833.040
Baja de propiedad, planta y equipo	203.149	319.406
Resultado por valuación de propiedades de inversión	2.705.897	(7.651.974)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(57.471)	(342.286)
Baja propiedades de inversión	1.235.323	-
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(117.942)	74.734
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(2.148.156)	2.671.781
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(19.903.108)	(1.939.723)
Variación neta de provisiones	(82.415)	79.474
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	3.284.899	1.798.754
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	616.542	387.815
<u>Variaciones netas en el capital de trabajo</u>		
Disminución de inventario	8.353.396	2.667.404
Disminución/(Aumento) de otros créditos	1.111.784	(2.824.340)
Disminución de créditos por ventas de bienes y servicios	79.949	265.468
Disminución de fondos restringidos	215.845	794.469
Aumento pasivos del contrato	15.640.743	18.061.361
(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(714.385)	(376.180)
Pago impuesto a las ganancias	(1.493.405)	(1.667.714)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	11.818.735	24.378.772
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(105.160.186)	(91.716.365)
Ventas de inversiones en activos financieros	107.878.912	83.568.971
Pago por incorporación de PP&E	(462.300)	(912.823)
Pago por incorporación de propiedades de inversión	(883.713)	(1.319.873)
Cobro por venta de PP&E	60.245	696.993
Dividendos cobrados de negocios conjuntos	853.569	-
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de inversión	2.286.527	(9.683.097)
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(10.274.809)	(25.225.313)
Deudas financieras obtenidas (Nota 6.12)	3.547.850	4.730.384
Deudas financieras canceladas (Nota 6.12)	-	(483.379)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(6.726.959)	(20.978.308)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	7.378.303	(6.282.633)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.8)	3.059.133	11.884.282
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(4.176.927)	(2.542.516)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalente de efectivo	7.378.303	(6.282.633)
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del ejercicio (Nota 6.8)	6.260.509	3.059.133
Operaciones que no afectan efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 6.12) (Nota 9)	3.327.089	3.025.503
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas	-	80.648
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 9)	564.655	-
Anticipos de impuestos compensados	42.207	30.234
Incorporación de PP&E compensada	-	5.934

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

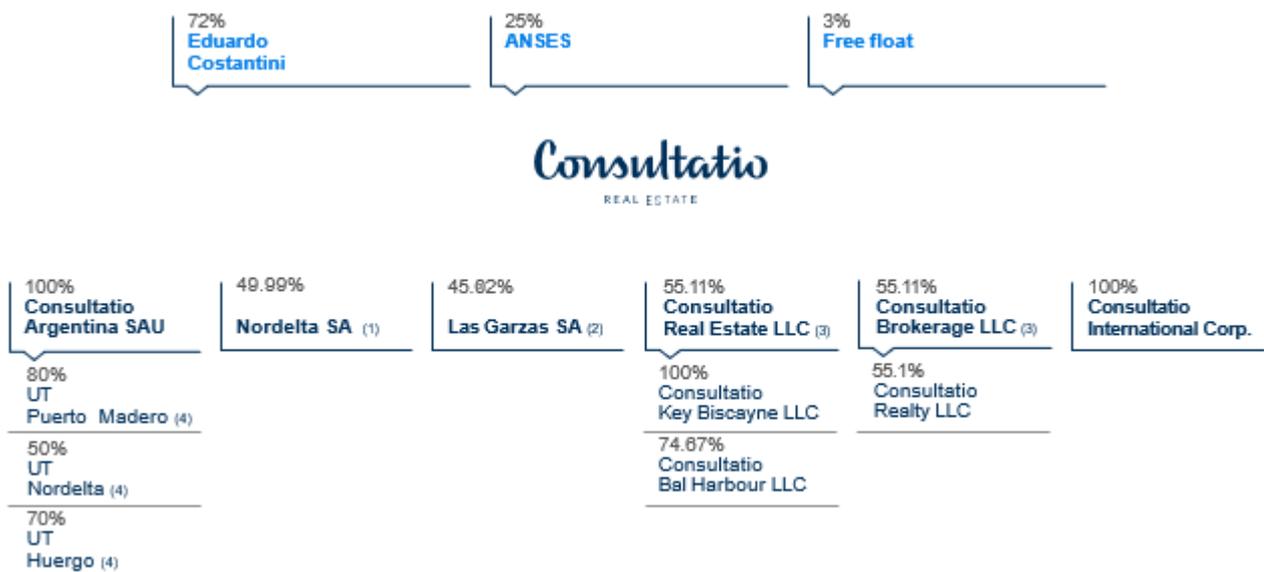
Consultatio S.A. (en adelante “Consultatio” o “la Sociedad”), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios, especializada en proyectos innovadores: sustentables, estéticos y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos que opera en tres líneas de negocio: urbanizaciones, edificios residenciales, 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 2022, 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 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

1.3 Organización del negocio

Al 31 de diciembre de 2022, 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% Puentes	50% Oceana Nordelta	
45% Las Garzas Blancas	70% Huergo 475	
	100% Quartier Ocampo	
	41.14% Oceana Bal Harbour	
	100% Catalinas Río (**)	

(*) Corresponder al segmento de negocio "Urbanizaciones – Nordelta" tal lo descripto 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 2022 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 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio 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 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. Las referencias a “montos en pesos” o “\$”, son a pesos argentinos; las referencias a “USD” 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 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros 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%.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 94,79% y 50,94% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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 reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio. Cabe

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

señalar que a partir del ejercicio 2018 las altas de propiedad, planta y equipo se ajustan por inflación para propósitos fiscales.

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

- a) A la fecha de transición (1° de enero de 2017), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
- Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, los resultados no asignados y los otros resultados integrales acumulados, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - Las ganancias reservadas se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - Los otros resultados integrales acumulados fueron recalculados en términos reales.
 - Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- b) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (a) precedente, 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 generados luego de la fecha de transición 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 2022. Las mismas se detallan a continuación:

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

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

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

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

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

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

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

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 "Adopción por primera vez de NIIF"	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	Conceptos incluidos en la prueba del "test del 10%" para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo-Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

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

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:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

Modificaciones a la NIC 1

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

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

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

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

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

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

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

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

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto 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. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - 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.

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.

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 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:

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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 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.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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: hasta \$5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$5.000.000 a \$50.000.000 corresponde tributar la suma de \$1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$5.000.000; y a partir de \$50.000.000 corresponde tributar \$14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. Dichos montos serán ajustables a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC). La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021. 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.

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

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.

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

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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 2022 y 2021. Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante	1.714.111	(9.397.162)
Cantidad promedio ponderada de acciones (en miles)	<u>409.907</u>	<u>409.907</u>
Resultado neto por acciones	<u>4,18</u>	<u>(22,93)</u>

3.16. Modificación en la presentación del estado consolidado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros consolidados y alineada con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregar en el estado consolidado de resultados integrales, el resultado operativo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. La Sociedad le dio efecto retroactivo a dicho cambio incluyendo el subtotal del resultado operativo para el ejercicio 2021.

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.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 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”;

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

- 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 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.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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	45,03	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

- **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:

	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente	4.849.231	4.951.808
Activo corriente	2.767.865	3.063.261
Total del activo	7.617.096	8.015.069
Patrimonio	7.543.106	7.885.637
Pasivo corriente	73.990	129.432
Total del pasivo	73.990	129.432
Total del pasivo y del patrimonio	7.617.096	8.015.069
	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(342.538)	145.992
Resultado neto del ejercicio	(342.538)	145.992
Resultados integrales del ejercicio	(342.538)	145.992

- **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.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente	5.736.508	6.240.618
Activo corriente	179.724	605.860
Total del activo	5.916.232	6.846.478
Patrimonio	2.134.906	2.590.182
Pasivo no corriente	619.597	768.825
Pasivo corriente	3.161.729	3.487.471
Total del pasivo	3.781.326	4.256.296
Total del pasivo y del patrimonio	5.916.232	6.846.478
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	29.288	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(247.184)	(118.641)
Impuesto a las ganancias	136.000	19.820
Resultado neto del ejercicio	(111.184)	(98.820)
Otros resultados integrales	(344.102)	(435.773)
Resultados integrales del ejercicio	(455.286)	(534.594)

- **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:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente	8.502.447	6.651.636
Activo corriente	258.778	8.689.760
Total del activo	8.761.225	15.341.396
Patrimonio	8.656.812	14.879.885
Pasivo corriente	104.413	461.511
Total del pasivo	104.413	461.511
Total del pasivo y del patrimonio	8.761.225	15.341.396
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.823.857	24.091.839
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.585.663	9.937.349
Resultado neto del ejercicio	1.585.663	9.937.349
Otros resultados integrales	(1.912.486)	(5.728.282)
Resultados integrales del ejercicio	(326.823)	4.209.067

- **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:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Activo corriente	338.505	376.726
Total del activo	338.505	376.726
Patrimonio	336.600	358.160
Pasivo corriente	1.905	18.566
Total del pasivo	1.905	18.566
Total del pasivo y del patrimonio	338.505	376.726
	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	372.246	1.502.853
Resultado antes del impuesto a las ganancias	91.353	693.387
Impuesto a las ganancias	-	(82.918)
Resultado neto del ejercicio	91.353	610.470
Otros resultados integrales	(41.447)	(444.761)
Resultados integrales del ejercicio	49.906	165.708

- **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:

	31/12/2022	31/12/2021
Valor de la inversión en Nordelta SA valuada de acuerdo con el método de la participación (*)	7.132.292	9.729.447
Otras inversiones	19.494	19.164
Total	7.151.786	9.748.611

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

Los movimientos ocurridos durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas corresponden a:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo al inicio del ejercicio	9.748.611	15.445.904
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	2.148.156	(2.671.781)
Dividendos distribuidos	(4.745.313)	(3.025.503)
Suscripción/(cesión) de acciones de Asociaciones Civiles	332	(9)
Total	7.151.786	9.748.611

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Inversión en Nordelta S.A.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 en los siguientes fideicomisos: i) Fideicomiso Golf Club Nordelta; y ii) Fideicomiso Los Alisos (cerrado al 30 de junio de 2022). Nordelta S.A. es beneficiario final de estos fideicomisos.
- **Lago Norte Propiedades S.A.:** Broker inmobiliario.

A continuación, se detalla la información financiera consolidada resumida de Nordelta S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

Activo	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	1.582.842	1.616.119
Propiedades de inversión	1.705.894	22.965.705
Inventario	33.475.283	16.102.903
Inversiones en otras entidades	15.171	14.985
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	13.795	-
Otros créditos	1.169.120	485.502
Total del activo no corriente	37.962.105	41.185.214
Activo corriente		
Inventario	15.938.959	8.660.439
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	361.463	200.837
Otros créditos	8.182.314	9.466.478
Inversiones en activos financieros	3.070.909	5.526.944
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.552.254	2.657.231
Total del activo corriente	30.105.899	26.511.929
Total del activo	68.068.004	67.697.143
Patrimonio		
Aportes de los propietarios	3.708.328	3.708.328
Resultados acumulados	11.692.552	16.888.611
Atribuible a los propietarios de la controlante	15.400.880	20.596.939
Total del patrimonio	15.400.880	20.596.939
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Pasivo del contrato	6.171.276	22.145.843
Deudas por arrendamiento	44.893	-
Pasivo por impuesto diferido	10.026.422	10.312.359
Provisiones	140.009	204.825
Total del pasivo no corriente	16.382.600	32.663.027
Pasivo corriente		
Pasivo del contrato	34.112.613	11.041.102
Deudas comerciales	677.944	525.161
Impuesto a las ganancias	894.455	2.206.186
Deudas sociales	283.700	359.800
Deudas por arrendamiento	30.178	-
Otras deudas	285.634	304.928
Total del pasivo corriente	36.284.524	14.437.177
Total del pasivo	52.667.124	47.100.204
Total del pasivo y del patrimonio	68.068.004	67.697.143

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	6.171.276	22.145.843
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	34.112.613	11.041.102
Anticipos de clientes recibidos	40.283.889	33.186.945
Anticipos de clientes pendientes de recibir	12.505.858	4.807.685
Boletos de compraventa vigentes y señas	52.789.747	37.994.630

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	9.195.424	9.964.593
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(2.977.345)	(3.039.505)
Resultado bruto	6.218.079	6.925.088
Gastos de comercialización y administración	(3.368.763)	(3.145.489)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(146.084)	(2.169.299)
Otros ingresos operativos	286.841	82.370
Otros egresos operativos	(304.259)	(701.160)
Resultado operativo	2.685.814	991.510
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.460.283	(2.998.468)
Otros ingresos y egresos, Netos	(22.525)	(166.875)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	6.123.572	(2.173.833)
Impuesto a las ganancias	(1.828.933)	(3.168.309)
Resultado neto del ejercicio	4.294.639	(5.342.142)
Resultado neto del ejercicio atribuible a:		
Propietarios de la controlante	4.294.639	(5.342.141)
	4.294.639	(5.342.142)

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

- La depreciación de propiedad, planta y equipo ascendió a \$ 127 millones y \$ 120 millones, respectivamente.
- Los intereses ganados ascendieron a \$ 154 millones y \$ 651 millones, respectivamente.
- Los intereses perdidos ascendieron a \$ 276 millones y \$ 114 millones, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6. Composición de los principales rubros de los estados financieros consolidados

6.1. Propiedad, planta y equipo

	31/12/2022							Total
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	5.000.287	174.379	43.004	1.639.949	3.415.633	136.651	2.197	10.412.100
Altas	100.495	44.174	-	317.631	-	-	-	462.300
Bajas	(508.536)	(4.922)	-	(140.316)	-	(359)	-	(654.133)
Diferencia de conversión	(34.393)	(3.335)	-	-	-	-	-	(37.728)
Saldos al cierre del período	4.557.853	210.296	43.004	1.817.264	3.415.633	136.292	2.197	10.182.539
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(1.309.704)	(109.287)	(26.519)	(994.332)	(2.960.219)	(110.559)	(2.197)	(5.512.817)
Depreciación	(173.945)	(20.629)	(2.739)	(119.039)	-	(18.353)	-	(334.705)
Bajas	305.387	4.922	-	137.542	-	359	-	448.210
Diferencia de conversión	348	3.335	-	-	-	-	-	3.683
Saldos al cierre del período	(1.177.914)	(121.659)	(29.258)	(975.829)	(2.960.219)	(128.553)	(2.197)	(5.395.629)
Valores residuales al 31/12/2022	3.379.939	88.637	13.746	841.435	455.414	7.739	-	4.786.910

(*) Incluye \$ 531,8 correspondientes a bienes en construcción

	31/12/2021							Total
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	5.412.647	135.019	41.962	1.358.058	3.415.633	136.651	2.197	10.502.167
Altas	565.921	69.903	1.042	281.891	-	-	-	918.757
Bajas	(919.631)	(23.626)	-	-	-	-	-	(943.257)
Diferencia de conversión	(58.650)	(6.917)	-	-	-	-	-	(65.567)
Saldos al cierre del ejercicio	5.000.287	174.379	43.004	1.639.949	3.415.633	136.651	2.197	10.412.100
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(820.207)	(131.877)	(22.666)	(931.161)	(2.960.219)	(84.371)	(2.197)	(4.952.698)
Depreciación	(733.575)	(6.253)	(3.853)	(63.171)	-	(26.188)	-	(833.040)
Bajas	241.169	22.043	-	-	-	-	-	263.212
Diferencia de conversión	2.909	6.800	-	-	-	-	-	9.709
Saldos al cierre del ejercicio	(1.309.704)	(109.287)	(26.519)	(994.332)	(2.960.219)	(110.559)	(2.197)	(5.512.817)
Valores residuales al 31/12/2021	3.690.583	65.092	16.485	645.617	455.414	26.092	-	4.899.283

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.2. Propiedades de inversión

	31/12/2022			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	42.876.369	7.561.540	27.602.832	78.040.741
(Disminución)/Incremento por revaluación	(3.491.894)	785.997	-	(2.705.897)
Altas	637.952	-	245.761	883.713
Bajas (*)	-	-	(1.235.323)	(1.235.323)
Transferencia desde inventario	-	221.113	-	221.113
Transferencia hacia inventario	(15.389.859)	(6.257.068)	-	(21.646.927)
Transferencias	(235.447)	-	235.447	-
Diferencia de conversión	-	(824.856)	-	(824.856)
Saldo al cierre del ejercicio	24.397.121	1.486.726	26.848.717	52.732.564

	31/12/2021			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	35.594.402	9.893.893	27.222.557	72.710.852
Incremento por revaluación	6.333.471	1.318.503	-	7.651.974
Altas	939.598	-	380.275	1.319.873
Transferencia desde inventario	1.054.890	288.516	-	1.343.406
Transferencia hacia inventario	(1.045.992)	(2.404.014)	-	(3.450.006)
Diferencia de conversión	-	(1.535.358)	-	(1.535.358)
Saldo al cierre del ejercicio	42.876.369	7.561.540	27.602.832	78.040.741

(*) 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 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 178,3 millones y \$ 308,9 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

No corrientes	31/12/2022	31/12/2021
Inventario terminado	2.983.380	3.200.291
Inventario en proceso (*)	47.269.510	20.227.426
Inventario de tierras	2.691.241	3.037.101
Total	52.944.131	26.464.818

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

Corrientes	31/12/2022	31/12/2021
Inventario terminado (*)	28.849.810	10.485.360
Inventario de reventa	329.730	501.816
Inventario en proceso (*)	174.825	34.542.277
Inventario - materiales	2.332.114	1.091.515
Total	31.686.479	46.620.968

Los costos financieros activados en inventario terminado y en proceso al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 1.962,2 millones y \$ 2.020,9 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión. Ver Nota 6.2

(*) Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye gastos de obra por:

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	1.067.817	825.083
Otros beneficios al personal	12.724	12.473
Viáticos y movilidad	11.146	16.750
Depreciación de PP&E	140.838	70.546
Servicios de terceros	925.150	269.794
Combustibles y otros	266.096	287.435
Seguros	25.498	20.142
Electricidad y otros servicios	13.049	18.881
Gastos diversos	59.020	10.217
Total	2.521.338	1.531.321

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	31/12/2022	31/12/2021
Nordelta SA	7.132.292	9.729.447
Otras inversiones	19.494	19.164
Total	7.151.786	9.748.611

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 descrito 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

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	63.926	3.224
Total	63.926	3.224

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	170.069	340.705
Deudores por alquileres	10.740	16.092
Subtotal	180.809	356.797
Previsión para deudores incobrables	(104.466)	(139.803)
Total	76.343	216.994

Al 31 de diciembre de 2021 y 2022, la evolución de la previsión para deudores incobrables era la siguiente:

	31/12/2022					
	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	(139.803)	(3.729)	17.909	17.658	3.499	(104.466)
Total al 31/12/2022	(139.803)	(3.729)	17.909	17.658	3.499	(104.466)
Total al 31/12/2021	(62.742)	(59.741)	-	(12.668)	(4.652)	(139.803)

6.6. Otros créditos

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Anticipos a proveedores	1.470.326	1.874.937
Gastos diferidos (*)	1.938.154	1.407.087
Créditos fiscales	604.170	1.213.659
Total	4.012.650	4.495.683
Corrientes		
Gastos diferidos (*)	860.340	1.562.569
Anticipos de impuestos del exterior	16.241	12.089
Anticipos de honorarios a Directores y Síndicos	47.426	61.011
Crédito UTE	42.596	48.071
Gastos a recuperar	19.561	65.341
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	189.155	264.926
Anticipos a proveedores	476.421	524.856
Créditos fiscales	577.191	323.516
Diversos	16.984	12.331
Total	2.245.915	2.874.710

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 2.757,2 millones y \$ 2.941,1 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente y serán reconocidos en resultados al momento del reconocimientos del ingreso por venta relacionado. Por los periodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 el monto imputado a resultados de dichos costos ascendió a \$ 549,2 millones y \$ 195,1 millones, respectivamente y se encuentran expuestos en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

6.7. Inversiones en activos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares (Nota 9)	714.717	1.613.948
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos (Nota 9)	334.758	1.958.087
Valores representativos de deuda en dólares	25.095.323	24.838.651
Valores representativos de deuda en pesos	-	417.081
Total	26.144.798	28.827.767

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 existen cuotapartes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles. Ver Nota 10.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y saldos en bancos	3.059.133	11.884.282
Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.059.133	11.884.282
Efectivo y saldos en bancos	6.260.509	3.038.236
Valores a depositar	-	20.897
Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	6.260.509	3.059.133

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 (tal lo especificado en el documento de compraventa), lo que ocurra primero.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	25.418.967	18.741.661
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente (Nota 9)	15.020.052	25.959.723
Anticipos de clientes recibidos	40.439.019	44.701.384
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	16.344.125	18.998.346
Contratos con clientes vigentes y señas	56.783.144	63.699.730

(*) 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 2022 y 2021 ascendieron a \$ 19.903,1 millones y \$ 1.939,7 millones, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.10. Deudas comerciales

	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	871.681	863.733
Provisiones facturas a recibir	1.064.589	1.043.242
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	25.298	26.073
Total	1.961.568	1.933.048

6.11. Impuesto a las ganancias

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto a las ganancias a pagar	2.883	-
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	1.284.857	2.259.404
Total	1.287.740	2.259.404

6.12. Deudas financieras

	31/12/2022	31/12/2021
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	3.694.842	3.749.567
Total	3.694.842	3.749.567

	31/12/2022				Resultado por la		Saldos al final del ejercicio
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio	posición monetaria neta	Intereses	
Deudas financieras	3.749.567	3.547.850	(3.327.089)	(192.456)	(188.328)	105.298	3.694.842
Total	3.749.567	3.547.850	(3.327.089)	(192.456)	(188.328)	105.298	3.694.842

	31/12/2021				Resultado por la		Saldos al final del ejercicio
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio	posición monetaria neta	Intereses	
Deudas financieras	2.964.672	4.730.384	(3.589.530)	(418.998)	(381.541)	444.580	3.749.567
Total	2.964.672	4.730.384	(3.589.530)	(418.998)	(381.541)	444.580	3.749.567

(*) Incluyen \$ 3.327,1 millones y \$ 3.025,5 millones compensados principalmente con dividendos recibidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

6.13. Otras deudas

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	113.213	80.920
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	756.563	287.852
Depósitos en garantía	4.076	34.808
Saldos con partes relacionadas (Nota 9)	19.818	183.846
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	47.426	61.011
Impuesto a los sellos a pagar	10.648	-
Retenciones a depositar	39.162	41.361
Bienes personales responsable sustituto	45.814	93.277
Diversos	87.410	95.651
Total	1.124.130	878.726

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

6.14. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria		Bajas	Saldos al final del ejercicio
		neta	Altas (*)		
Contingencias	84.575	(57.166)	-	(25.249)	2.160
Total al 31/12/2022	84.575	(57.166)	-	(25.249)	2.160
Total al 31/12/2021	5.102	(2.355)	81.829	-	84.575

(*) Expuesto en otros egresos operativos, ver Nota 6.22.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por venta de bienes	33.676.230	27.668.478
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	178.337	308.858
Total	33.854.567	27.977.336

Los ingreso 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.

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

	31/12/2022	31/12/2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	14.187.467	30.177.287
Transferencias desde propiedades de inversión	6.257.068	2.404.014
Transferencias hacia propiedades de inversión	-	(288.516)
Transferencias desde inventarios en proceso	35.604.053	-
Altas	275.253	365.108
Costos adicionales de obra	367.637	-
Diferencia de conversión	(1.760.268)	(3.775.901)
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (a)	(32.162.920)	(14.187.467)
Costo de los bienes vendidos	22.768.290	14.694.525

(a) Inventario terminado y reventa.

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

6.17. Gastos de comercialización

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	385.527	366.012
Otros beneficios al personal	-	2
Viáticos y movilidad	154	1.422
Otros honorarios y retribuciones	297.533	97.515
Depreciación de PP&E	144.463	255.111
Expensas	391.576	518.841
Impuestos, tasas y contribuciones	1.156.718	574.522
Comisiones	1.249.466	883.096
Gastos de marketing	417.543	352.938
Gastos de reparación y mantenimiento	94.637	199.176
Electricidad y otros servicios	14.373	14.419
Gastos de ventas	245.583	301.853
Seguros	-	129
Alquileres	1.227	1.436
Deudores incobrables	5.479	64.687
Gastos diversos	64.298	25.369
Total	4.468.577	3.656.528

6.18. Gastos de administración

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	2.060.689	1.008.549
Otros beneficios al personal	93.910	65.419
Viáticos y movilidad	9.802	28.360
Retribuciones directores y síndicos	69.711	75.985
Otros honorarios y retribuciones	571.472	607.704
Depreciación de PP&E	49.404	507.383
Expensas	16.925	14.539
Impuestos, tasas y contribuciones	327.253	428.907
Gastos de reparación y mantenimiento	80.602	136.862
Electricidad y otros servicios	23.664	24.419
Servicios aeroportuarios	-	23.543
Gastos bancarios	54.106	49.415
Seguros	12.343	29.973
Alquileres	725	11.351
Gastos de informática	388.716	268.727
Gastos diversos	22.780	19.060
Total	3.782.102	3.300.196

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

6.19. Ingresos financieros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado de inversiones en activos financieros	117.942	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	7.326
Diferencia de cambio	2.400.947	1.615.730
Intereses ganados	133.580	104.947
Dividendos ganados	-	16.345
Total	<u>2.652.469</u>	<u>1.744.348</u>

6.20. Costos financieros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado de inversiones en activos financieros	-	74.734
Resultado de instrumentos financieros derivados	111.505	-
Diferencia de cambio	2.784.476	2.444.676
Intereses perdidos	306.325	419.347
Total	<u>3.202.306</u>	<u>2.938.757</u>

6.21. Otros ingresos operativos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ingresos por otros servicios prestados	175.091	283.593
Resultados por cesiones y rescisiones	47.794	-
Recupero de gastos	-	106.154
Recupero de deudores incobrables	20.578	-
Total	<u>243.463</u>	<u>389.747</u>

6.22. Otros egresos operativos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Costos adicionales por obras	527.513	141.347
Costos obras discontinuadas	1.235.323	-
Impuesto al valor agregado no recuperable	234.868	191.267
Cargos por provisión para contingencias	-	81.829
Resultados por cesiones y rescisiones	-	88.187
Total	<u>1.997.704</u>	<u>502.630</u>

7. Impuesto a las ganancias

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

En consecuencia, como resultado del incremento en la tasa aplicable, descrito en la nota 3.11 a los estados financieros consolidados, el cargo por impuesto a las ganancias en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó por impuesto a las ganancias corriente y por impuesto diferido en \$ 512,2 millones y \$ \$ 9.307,3 millones, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(2.137.731)	(3.597.990)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Impuesto a las ganancias diferido	1.549.338	(11.286.994)
Impuesto a las ganancias	(123.287)	(14.884.984)

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	2.694.223	11.227.283
Tasa efectiva del impuesto	35%	35%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(942.978)	(3.929.549)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	751.855	(935.123)
Resultado por posición monetaria neta y otros	(2.777.101)	(712.999)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(9.307.313)
Quebrantos	2.379.831	-
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(123.287)	(14.884.984)

A continuación, se detalla la evolución del impuesto diferido por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2021	Resultado	ORI	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(1.691.331)	318.680	(32)	(1.372.683)
Propiedades de inversión	(24.526.535)	6.381.538	-	(18.144.997)
Otros activos	(6.015)	(154)	-	(6.169)
Inventario	(12.440.425)	(5.903.993)	(41.189)	(18.385.607)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(193.776)	56.194	(98.744)	(236.326)
Otros créditos	(964.311)	(156.286)	-	(1.120.597)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(266.223)	(709.191)	(3.117)	(978.531)
Pasivos del contrato	3.102.949	2.404.137	-	5.507.086
Provisión para contingencias	161.307	(37.686)	1.705	125.326
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(118.135)	66.436	-	(51.699)
Quebrantos	1.687.485	(870.337)	(21.486)	795.662
Pasivo por impuesto diferido neto	(35.255.010)	1.549.338	(162.863)	(33.868.535)

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2020	Resultado	Créditos impositivos	ORI	31/12/2021
Propiedad, planta y equipo	(1.188.520)	(502.747)	-	(64)	(1.691.331)
Propiedades de inversión	(15.997.428)	(8.501.168)	-	(27.939)	(24.526.535)
Otros activos	(4.180)	(1.835)	-	-	(6.015)
Inventario	(8.458.510)	(4.214.734)	-	232.819	(12.440.425)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(515.829)	356.327	-	(34.274)	(193.776)
Otros créditos	(475.766)	(488.545)	-	-	(964.311)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(211.714)	(54.486)	-	(23)	(266.223)
Pasivos del contrato	702.414	2.400.535	-	-	3.102.949
Provisión para contingencias	119.049	42.258	-	-	161.307
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(139.887)	21.752	-	-	(118.135)
Quebrantos y créditos impositivos	2.154.936	(344.351)	(95.026)	(28.074)	1.687.485
Pasivo por impuesto diferido neto	(24.015.435)	(11.286.994)	(95.026)	142.445	(35.255.010)

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 \$ 1.756 millones y \$ 1.731 millones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad posee quebrantos impositivos que estima recuperables y cuya fecha de prescripción es 71% en el ejercicio 2025, 3% en 2026 y 26% en 2027.

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de Consultatio SA asciende a \$ 409,9 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.

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas

9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	931.050	2.058.853
	931.050	2.058.853
Otros créditos		
Accionistas	186.130	258.081
Nordelta SA	1.963	6.376
Consultatio Asset Management SA	350	-
Redes y Servicios SA	712	469
	189.155	264.926
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		
Consultatio Asset Management SA	25.298	26.073
	25.298	26.073
Pasivos del contrato		
Accionistas	105.378	118.921
	105.378	118.921
Deudas financieras		
Nordelta SA	3.694.842	3.749.567
	3.694.842	3.749.567
Otras deudas		
Accionistas	10.445	163.254
Nordelta SA	1.130	943
Lago Norte Propiedades SA	8.243	19.649
	19.818	183.846

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Accionistas	-	(186.244)
Consultatio Asset Management SA	(173.187)	(122.659)
Nordelta SA	(1.006)	(1.687)
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(53.849)	(55.167)
Otros gastos		
Fletamiento Avión		
Accionistas	(2.369)	-
Costos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	(280.311)	(328.725)
Intereses		
Nordelta SA	(52.717)	(272.125)
Otros ingresos		
Fletamiento Avión		
Accionistas	32.721	25.964

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de Nordelta S.A. por \$ 4,745,3 millones y \$ 3.026,0 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 2022 y 2021, excepto por la distribución de dividendos por \$ 1.428,75 y \$ 1.993,3, 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.

9.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
Beneficios a corto plazo	65.436	71.623

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. posee cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 21,1 millones. Asimismo, al 31 de diciembre de 2021 Consultatio S.A. y Consultatio Argentina S.A.U. poseía cuotapartes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 61,2 millones. Mientras que Consultatio Real Estate LLC mantenía depositados en cuentas restringidas (cuentas “escrow”) en relación con depósitos recibidos de potenciales compradores por \$ 175,7 millones.

Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro “Fondos restringidos”.

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) notifico 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.

Al respecto cabe señalar que el Nuevo Núcleo Urbano Nordelta, es desarrollado en los términos el 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-ley N° 8.912/77 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.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 \$ 358 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.

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 \$ 1.688 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 \$ 323 millones. Nordelta SA. 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 \$ 312 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 90 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos. En este sentido, con

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 \$ 717 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 \$ 78 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 \$ 18 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 1.748.068. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Cabe aclarar que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros el contrato de “Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella” ha finalizado su vigencia por acuerdo suscripto por el fiduciante y fiduciario, por haberse cumplido el plazo de duración de este, haberse vendido la totalidad de los lotes que componen los barrios “Las Glorietas”, “La Alameda”, “Cabos del Lago” y “Barranca del Lago”, haberse entregado la totalidad de las posesiones de los mismos, como así también, haberse suscripto la mayoría de las correspondientes escrituras traslativa de dominio a favor de los adquirente de lotes. Ante dicha situación se procedió a su liquidación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los ejercicios 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$ 991 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 \$ 25 millones. A la fecha se produjo la totalidad de la prueba en los expedientes. 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 \$ 577 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 31 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 \$ 372 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 \$ 15 millones. A la fecha la causa fue abierta a prueba. 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 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 1.575 y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 1.359. 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 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

12. Instrumentos financieros

12.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/12/2022		
	Valor razonable con cambio en		
	resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	19.494	19.494
Otros créditos (*)	-	248.735	248.735
Créditos por venta de bienes y servicios	-	140.269	140.269
Inversiones en activos financieros	26.144.798	-	26.144.798
Fondos restringidos	20.019	1.062	21.081
Efectivo y equivalente de efectivo	-	6.260.509	6.260.509
	26.164.817	6.670.069	32.834.886

	31/12/2021		
	Valor razonable con cambio en		
	resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	19.164	19.164
Otros créditos (*)	-	325.328	325.328
Créditos por venta de bienes y servicios	-	220.218	220.218
Inversiones en activos financieros	28.827.767	-	28.827.767
Fondos restringidos	61.190	175.736	236.926
Efectivo y equivalente de efectivo	-	3.059.133	3.059.133
	28.888.957	3.799.579	32.688.536

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

	31/12/2022		31/12/2021	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	254.354	254.354	509.954	509.954
Deudas financieras	3.694.842	3.694.842	3.749.567	3.749.567
Deudas comerciales	1.961.568	1.961.568	1.933.048	1.933.048
	5.910.764	5.910.764	6.192.569	6.192.569

(*) 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 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles 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 2022 y 2021, 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 2022:

	31/12/2022				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Pasivos financieros					
Otras deudas (*)	19.818	188.722	45.814	-	254.354
Deudas financieras	-	-	3.694.842	-	3.694.842
Deudas comerciales	-	1.961.568	-	-	1.961.568
	19.818	2.150.290	3.740.656	-	5.910.764

(*) 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 2022 y 2021, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 2.614,5 millones y \$ 2.882,8 millones, respectivamente, con similar efecto en el patrimonio a dichas fechas.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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:

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en pesos	Importe en pesos
	-Clase e importe en		moneda	al 31/12/2022	al 31/12/2021
	miles-		(*)		
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	103	176,9600	18.227	3.195
Otros créditos	UYU	10.250	4,4453	45.565	-
Total activo no corriente en moneda extranjera				63.792	3.195
Activo corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	687	176,9600	121.572	214.280
Otros créditos	USD	1.993	176,9600	352.681	5.992
Otros créditos	UYU	5.629	4,4453	25.023	20.853
Inversiones en activos financieros	USD	145.852	176,9600	25.810.040	26.452.599
Fondos restringidos	USD	-	176,9600	-	160.161
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	35.319	176,9600	6.250.050	3.040.660
Efectivo y equivalentes de efectivo	UYU	8	4,4453	36	41
Total activo corriente en moneda extranjera				32.559.402	29.894.586
Total activo en moneda extranjera				32.623.194	29.897.781
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	3.453	177,1600	611.733	498.627
Deudas comerciales	UYU	307	4,4453	1.365	1.369
Deudas fiscales	UYU	1.265	4,4453	5.623	5.302
Deudas financieras	USD	20.856	177,1600	3.694.842	3.017.378
Otras deudas	USD	25	177,1600	4.429	91.642
Otras deudas	UYU	390	4,4453	1.734	976
Total pasivo corriente en moneda extranjera				4.319.726	3.615.294
Total pasivo en moneda extranjera				4.319.726	3.615.294

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

El informe de los estados financieros consolidados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 con una depreciación del 50% en el valor del peso (ganancia).

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado antes del impuesto a las ganancias	14.151.734	13.141.244
Efecto en patrimonio	9.198.627	8.541.808

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:

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros consolidados
Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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)	26.144.798	-	-	26.144.798
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	24.397.121	24.397.121
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	1.486.726	-	1.486.726
Total	26.144.798	1.486.726	24.397.121	52.028.645

	31/12/2021			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 6.7)	28.827.767	-	-	28.827.767
Propiedades de inversión - Reserva de tierras (Nota 6.2)	-	-	42.876.369	42.876.369
Propiedades de inversión - Propiedades en alquiler (Nota 6.2)	-	7.561.540	-	7.561.540
Total	28.827.767	7.561.540	42.876.369	79.265.676

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 USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a tipo, superficie y altura por piso
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie y ubicación

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización	Un incremento significativo en dichos factores generaría un	0,93

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

	Factores de homogenización:	incremento significativo en el valor razonable	Valores factores de homogenización:
	<ul style="list-style-type: none"> • Superficie • Ubicación 		0,48 - 1 1,15 - 1,30

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 2022 y 2021:

	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	7.561.540	785.997	(6.860.811)	1.486.726	785.997
Propiedades de inversión - Nivel 3	42.876.369	(3.491.894)	(14.987.354)	24.397.121	(3.491.894)
Total	50.437.909	(2.705.897)	(21.848.165)	25.883.847	(2.705.897)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2021	Ganancia y pérdida no realizada
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	9.893.892	1.318.503	(3.650.855)	7.561.540	1.318.503
Propiedades de inversión - Nivel 3	35.594.400	6.333.471	948.498	42.876.369	6.333.471
Total	45.488.292	7.651.974	(2.702.357)	50.437.909	7.651.974

(*) 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.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

- **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 Rio.

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.

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

	31/12/2022						Total consolidado
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	9.195.424	5.127.648	28.725.834	1.085	43.049.991	(9.195.424)	33.854.567
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(2.977.345)	(2.392.784)	(20.375.506)	-	(25.745.635)	2.977.345	(22.768.290)
Resultado bruto del segmento	6.218.079	2.734.864	8.350.328	1.085	17.304.356	(6.218.079)	11.086.277
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(146.084)	(3.426.322)	728.976	(8.551)	(2.851.981)	146.084	(2.705.897)
Resultado total del segmento	6.071.995	(691.458)	9.079.304	(7.466)	14.452.375	(6.071.995)	8.380.380
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(10.004.920)	(10.004.920)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	2.148.156	2.148.156
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	2.302.193	2.302.193
Otros ingresos y egresos, netos	-	-	-	-	-	(131.586)	(131.586)
Resultado antes de impuestos	6.071.995	(691.458)	9.079.304	(7.466)	14.452.375	(11.758.152)	2.694.223
Propiedades de inversión	1.705.894	26.206.757	26.459.270	66.537	54.438.458	(1.705.894)	52.732.564
Inventario	49.414.243	55.169.703 (1.)	29.460.907 (3.)	-	134.044.853	(49.414.243)	84.630.610
Créditos por ventas de bienes y servicios	375.258	235.424	9.312	-	619.994	(479.725)	140.269
Otros créditos	9.351.434	3.244.608	1.457.874	-	14.053.916	(7.795.351)	6.258.565
Activos del segmento	60.846.829	84.856.492	57.387.363	66.537	203.157.221	(59.395.213)	143.762.008
Otros activos	-	-	-	-	-	44.383.175	44.383.175
Total activos	60.846.829	84.856.492	57.387.363	66.537	203.157.221	(15.012.038)	188.145.183
Pasivos del contrato	40.283.890	30.749.455 (2.)	9.689.564 (4.)	-	80.722.909	(40.283.890)	40.439.019
Pasivos del segmento	40.283.890	30.749.455	9.689.564	-	80.722.909	(40.283.890)	40.439.019
Otros pasivos	-	-	-	-	-	41.938.975	41.938.975
Total pasivos	40.283.890	30.749.455	9.689.564	-	80.722.909	1.655.085	82.377.994

(1) Incluye \$ 5.742,9 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 2.071,1 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 12,146,3 y \$ 7.193,9 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 2.910,6 y \$ 6.778,9, millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2021						
	Urbanizaciones		Edificios	Torres	Total de los	Conciliación	Total
	Nordelta	Urbanizaciones	residenciales	corporativas	segmentos		
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	9.965.047	3.828.754	24.147.403	1.178	37.942.382	(9.965.046)	27.977.336
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(3.039.505)	(1.359.468)	(13.335.057)	-	(17.734.030)	3.039.505	(14.694.525)
Resultado bruto del segmento	6.925.542	2.469.286	10.812.346	1.178	20.208.352	(6.925.541)	13.282.811
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(2.169.299)	6.256.340	1.413.356	(17.722)	5.482.675	2.169.299	7.651.974
Resultado total del segmento	4.756.243	8.725.626	12.225.702	(16.544)	25.691.027	(4.756.242)	20.934.785
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(7.069.607)	(7.069.607)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	(2.671.781)	(2.671.781)
Resultados financieros, incluyendo RECPAM	-	-	-	-	-	30.941	30.941
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	2.945	2.945
Resultado antes de impuestos	4.756.243	8.725.626	12.225.702	(16.544)	25.691.027	(14.463.744)	11.227.283

	31/12/2021						
	Urbanizaciones		Edificios	Torres	Total de los	Conciliación	Total
	Nordelta	Urbanizaciones	residenciales	corporativas	segmentos		
Propiedades de inversión	22.965.705	44.009.875	6.352.948	27.677.918	101.006.446	(22.965.705)	78.040.741
Inventario	24.763.341	33.493.836 (1.)	39.591.950 (3.)	-	97.849.127	(24.763.341)	73.085.786
Créditos por ventas de bienes y servicios	200.837	206.937	13.281	-	421.055	(200.837)	220.218
Otros créditos	9.950.882	2.396.821	2.803.697	-	15.151.400	(7.781.007)	7.370.393
Activos del segmento	57.880.765	80.107.469	48.761.876	27.677.918	214.428.028	(55.710.890)	158.717.138
Otros activos	-	-	-	-	-	46.789.811	46.789.811
Total activos	57.880.765	80.107.469	48.761.876	27.677.918	214.428.028	(8.921.079)	205.506.949
Pasivos del contrato	33.186.946	22.589.178 (2.)	22.112.206 (4.)	-	77.888.330	(33.186.946)	44.701.384
Pasivos del segmento	33.186.946	22.589.178	22.112.206	-	77.888.330	(33.186.946)	44.701.384
Otros pasivos	-	-	-	-	-	44.160.330	44.160.330
Total pasivos	33.186.946	22.589.178	22.112.206	-	77.888.330	10.973.384	88.861.714

(1) Incluye \$ 6.442,2 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 2.313,2 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 25.853,9 y \$ 4.584,6 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 18.946,3 y \$ 2.990,1, millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

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):

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2022			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	26.960.853	29.288	6.864.426	33.854.567
Propiedad, planta y equipo	4.527.897	237	258.776	4.786.910
Propiedades de inversión	52.732.564	-	-	52.732.564
Inventario	47.269.510	5.674.621	-	52.944.131
Otros activos	18.091	-	-	18.091
Total	104.548.062	5.674.858	258.776	110.481.696

	31/12/2021			
	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	3.622.852	207.081	24.147.403	27.977.336
Propiedad, planta y equipo	4.600.596	-	298.687	4.899.283
Propiedades de inversión	71.687.796	-	6.352.945	78.040.741
Inventario	20.227.426	6.237.392	-	26.464.818
Otros activos	18.091	-	-	18.091
Total	96.533.909	6.237.392	6.651.632	109.422.933

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 2022 y 2021 (Notas 6.17 y 6.18) corresponde en su totalidad a pagos mínimos.

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 informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Menos de un año	9.632	90.754
De 1 a 5 años	2.796	4.439
Total	<u>12.428</u>	<u>95.193</u>

Los ingresos por arrendamientos operativos durante los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 137,5 millones y \$ 253,43 millones, respectivamente.

16. 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.

17. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros consolidados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2023, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros consolidados.

Con fecha 28 de febrero de 2023 la Sociedad recibió de su subsidiaria Consultatio Real Estate LLC dividendos por la suma de U\$S 4,4 millones equivalentes a \$ 778,6 millones.

18. 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 10 de marzo de 2023.

El informe de los estados financieros consolidados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

Activo	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	4.527.896	4.600.595
Propiedades de inversión	5.2	52.732.564	71.687.793
Otros activos		18.091	18.091
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades	5.4	31.270.944	29.636.769
Inventario	5.3	37.861.340	13.415.330
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	43.136	-
Otros créditos	5.6	2.659.029	2.498.956
Total del activo no corriente		129.113.000	121.857.534
Activo corriente			
Inventario	5.3	11.566.277	13.636.890
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	32.226	12.578
Otros créditos	5.6	2.468.430	2.007.757
Inversiones en activos financieros	5.7	11.440.138	18.269.328
Fondos restringidos	12	20.019	22.951
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	1.667.543	414.473
Total del activo corriente		27.194.633	34.363.977
Total del activo		156.307.633	156.221.511
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		30.192.793	30.192.793
Resultados acumulados		59.881.581	66.484.659
Total del patrimonio		90.074.374	96.677.452
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	18.640.065	15.751.574
Pasivo por impuesto diferido	6	30.717.487	31.496.816
Provisiones	5.14	2.160	53.393
Total del pasivo no corriente		49.359.712	47.301.783
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	10.038.297	4.524.510
Deudas comerciales	5.10	1.029.489	1.075.415
Impuesto a las ganancias	5.11	1.056.032	2.259.404
Deudas financieras	5.12	3.694.842	3.749.567
Otras deudas	5.13	1.054.887	633.380
Total del pasivo corriente		16.873.547	12.242.276
Total del pasivo		66.233.259	59.544.059
Total del pasivo y del patrimonio		156.307.633	156.221.511

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	5.099.446	3.622.851
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(2.359.173)	(1.294.407)
Resultado bruto		2.740.273	2.328.444
Gastos de comercialización	5.17	(1.737.702)	(1.610.864)
Gastos de administración	5.18	(2.972.241)	(2.543.358)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	(3.434.873)	6.238.618
Otros ingresos operativos	5.20	164.692	178.158
Otros egresos operativos	5.21	(1.507.770)	(362.921)
Resultado operativo		(6.747.621)	4.228.077
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	5.19	4.877.286	44.457
Ingresos financieros	5.22	5.371.240	1.673.065
Costos financieros	5.23	(2.925.767)	(3.447.800)
Otros ingresos y egresos, netos		(161.101)	(329.023)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		2.010.160	1.244.388
Resultado antes del impuesto a las ganancias		2.424.197	3.413.164
Impuesto a las ganancias	6	(710.086)	(12.810.326)
Resultado neto del ejercicio		1.714.111	(9.397.162)
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:			
Conversión de negocios en el extranjero		(1.582.842)	(2.852.915)
Total de otros resultados integrales		(1.582.842)	(2.852.915)
Resultados integrales del ejercicio		131.269	(12.250.077)
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante (en pesos)	3.15	4,18	(22,93)

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Aportes de los propietarios					Resultados acumulados						Total	
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios		Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero		Resultados no asignados		Subtotal
					Subtotal								
Saldos al 31/12/2021	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	30.192.793	1.948.181	66.119.611	551.151	7.262.878	(9.397.162)	66.484.659	96.677.452	
Absorción de resultados acumulados (*):													
A reserva especial	-	-	-	-	-	-	-	(551.151)	-	551.151	-	-	
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	(8.846.011)	-	-	8.846.011	-	-	
Distribución de dividendos (*)	-	-	-	-	-	-	(6.734.347)	-	-	-	(6.734.347)	(6.734.347)	
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.714.111	1.714.111	1.714.111	
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.582.842)	-	(1.582.842)	(1.582.842)	
Saldos al 31/12/2022	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	30.192.793	1.948.181	50.539.253	-	5.680.036	1.714.111	59.881.581	90.074.374	

(*) 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 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados						Total	
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el	Resultados no asignados		Subtotal
Saldos al 31/12/2020	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	30.192.793	1.530.631	67.296.893	551.151	10.115.793	8.350.992	87.845.460	118.038.253
Distribución de resultados acumulados (*):												
A reserva legal	-	-	-	-	-	417.550	-	-	-	(417.550)	-	-
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	(1.177.282)	-	-	(7.933.442)	(9.110.724)	(9.110.724)
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.397.162)	(9.397.162)	(9.397.162)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.852.915)	-	(2.852.915)	(2.852.915)
Saldos al 31/12/2021	409.907	18.089.722	11.093.188	599.976	30.192.793	1.948.181	66.119.611	551.151	7.262.878	(9.397.162)	66.484.659	96.677.452

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021

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

	31/12/2022	31/12/2021
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	1.714.111	(9.397.162)
<u>Ajustes para conciliar el resultado del periodo con el flujo neto de efectivo</u>		
Impuesto a las ganancias	710.086	12.810.326
Depreciaciones de PP&E	187.937	753.181
Baja de PP&E	203.149	319.406
Resultado por valuación de propiedades de inversión	3.434.873	(6.238.618)
Resultado por venta de PP&E	(57.471)	(4.350)
Resultado por baja propiedades de inversión	1.235.323	-
Resultados generados por inversiones en activos financieros	(2.515.298)	646.549
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(4.877.286)	(44.457)
Ingresos del periodo compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(3.894.195)	(1.828.072)
Variación neta de provisiones	(51.233)	48.291
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	1.938.921	1.614.230
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	13.740	(26.301)
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento) de inventario	(7.065.813)	(3.411.238)
(Aumento) de créditos por ventas	(62.784)	(9.738)
(Aumento) de otros créditos	(620.791)	(1.826.517)
Disminución de fondos restringidos	2.932	776.012
Aumento de pasivos del contrato	12.296.473	12.532.576
(Disminución) de deudas comerciales, impuesto a las ganancias y otras	(1.131.415)	(503.951)
Pago impuesto a las ganancias	(1.359.051)	(1.035.691)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	102.208	5.174.476
Actividades de inversión		
Compras de inversiones en activos financieros	(51.361.738)	(69.738.791)
Ventas de inversiones en activos financieros	61.270.882	66.373.615
Cobros por ventas de PP&E	60.245	-
Pagos por incorporaciones de PP&E	(461.999)	(622.535)
Pagos por incorporaciones de propiedades de inversión	(883.713)	(1.319.874)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	3.281.025	12.432.077
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(5.339.196)	(6.460.604)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	6.565.506	663.888
Actividades de financiación		
Pago de dividendos	(6.734.347)	(9.110.724)
Deudas financieras obtenidas (Nota 5.12)	3.547.850	4.730.384
Deudas financieras canceladas (Nota 5.12)	-	(483.379)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(3.186.497)	(4.863.719)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	3.481.217	974.645
	31/12/2022	31/12/2021
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo (Nota 5.8)	414.473	1.383.702
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(2.228.147)	(1.943.874)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	3.481.217	974.645
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo (Nota 5.8)	1.667.543	414.473
Operaciones que no implicaron movimiento de efectivo		
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas con dividendos (Nota 5.12) (Nota 8)	3.327.089	3.025.503
Deudas financieras con partes relacionadas compensadas (Nota 5.12)	-	80.648
Cobro de dividendos con activos financieros (Nota 8)	564.655	-
Anticipos de impuesto compensados	42.207	43.273
Incorporación de PP&E compensada	-	5.933

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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 2022 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 2021 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente 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 miles de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. La referencia a “\$”, son a pesos argentinos; la referencia a “USD” son a dólares estadounidenses; y la referencia a “UYU” son pesos uruguayos.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del periodo sobre el que se informa.

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 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 94,79% y 50,94% para para los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 2022 y 2021, 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 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

- a) A la fecha de transición (1° de enero de 2017), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, los resultados no asignados y los otros resultados integrales acumulados, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - Las ganancias reservadas se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - Los otros resultados integrales acumulados fueron recalculados en términos reales.
 - Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- b) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (a) precedente, 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 generados luego de la fecha de transición se presentan en términos reales.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 2022. Las mismas se detallan a continuación:

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

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

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

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

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

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

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

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

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

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 “Adopción por primera vez de NIIF”	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Conceptos incluidos en la prueba del “test del 10%” para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.
NIIF 16 “Arrendamientos”	Ejemplo ilustrativo-Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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:

Modificaciones a la NIC 1

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

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

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

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

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

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

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

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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. La Sociedad decidió no aplicar anticipadamente dichas modificaciones.

Modificaciones a la NIC 1 y Documento de Práctica 2 - 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.

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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 2.2., 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 2.2. 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

Con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$5.000.000 corresponde tributar impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$5.000.000 a \$50.000.000 corresponde tributar la suma de \$1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$5.000.000; y a partir de \$50.000.000 corresponde tributar \$14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. Dichos montos serán ajustables a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC). La mencionada modificación afecta el cálculo de la provisión del impuesto a las ganancias y del impuesto diferido de entidades que comiencen su ejercicio económico a partir del 1° de enero de 2021.

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

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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 2022 y 2021.

Asimismo, el resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

El cálculo de resultado básico y diluido por acción es el siguiente:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado neto del ejercicio	1.714.111	(9.397.162)
Cantidad promedio ponderado de acciones (en miles)	409.907	409.907
Resultado neto por acción	<u>4,18</u>	<u>(22,93)</u>

3.16. Modificación en la presentación del estado separado de resultados integrales

En el tercer trimestre del año 2022, con el objeto de presentar información más útil a los usuarios de los estados financieros separados y alineada con prácticas de la industria, la Dirección de la Sociedad ha decidido segregarse en el estado de resultados integrales, el resultado operativo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022. La Sociedad le dio efecto retroactivo a dicho cambio incluyendo el subtotal del resultado operativo para el ejercicio 2021.

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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:

- 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”.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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. 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

	31/12/2022							Total
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	4.698.271	145.094	43.004	1.639.949	3.415.633	136.651	2.197	10.080.799
Altas	100.495	44.174	-	317.330	-	-	-	461.999
Bajas	(508.536)	-	-	(140.316)	-	(359)	-	(649.211)
Saldos al cierre del ejercicio	4.290.230	189.268	43.004	1.816.963	3.415.633	136.292	2.197	9.893.587
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(1.306.373)	(80.005)	(26.519)	(994.332)	(2.960.219)	(110.559)	(2.197)	(5.480.204)
Depreciación	(168.067)	(20.629)	(2.739)	(118.987)	-	(18.353)	-	(328.775)
Bajas	305.387	-	-	137.542	-	359	-	443.288
Saldos al cierre del ejercicio	(1.169.053)	(100.634)	(29.258)	(975.777)	(2.960.219)	(128.553)	(2.197)	(5.365.691)
Valores residuales al 31/12/2022	3.121.177	88.634	13.746	841.186	455.414	7.739	-	4.527.896

(*) Incluye \$ 531,8 correspondientes a bienes en construcción

	31/12/2021							Total
	Inmuebles (*)	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
Costo								
Saldos al inicio del ejercicio	4.954.981	98.817	41.962	1.358.058	3.415.633	136.651	2.197	10.008.299
Altas	275.632	69.903	1.042	281.891	-	-	-	628.468
Bajas	(532.342)	(23.626)	-	-	-	-	-	(555.968)
Saldos al cierre del ejercicio	4.698.271	145.094	43.004	1.639.949	3.415.633	136.651	2.197	10.080.799
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	(794.161)	(96.709)	(22.666)	(931.161)	(2.960.219)	(84.371)	(2.197)	(4.891.484)
Depreciación	(725.160)	(5.335)	(3.853)	(63.171)	-	(26.188)	-	(823.707)
Bajas	212.948	22.039	-	-	-	-	-	234.987
Saldos al cierre del ejercicio	(1.306.373)	(80.005)	(26.519)	(994.332)	(2.960.219)	(110.559)	(2.197)	(5.480.204)
Valores residuales al 31/12/2021	3.391.898	65.089	16.485	645.617	455.414	26.092	-	4.600.595

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.2 Propiedades de inversión

	31/12/2022			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	42.876.369	1.208.592	27.602.832	71.687.793
Incremento/(disminución) por revaluación	(3.491.894)	57.021	-	(3.434.873)
Altas	637.952	-	245.761	883.713
Bajas (*)	-	-	(1.235.323)	(1.235.323)
Transferencias desde inventario	-	221.113	-	221.113
Transferencias a inventario	(15.389.859)	-	-	(15.389.859)
Transferencias	(235.447)	-	235.447	-
Saldo al cierre del ejercicio	24.397.121	1.486.726	26.848.717	52.732.564

	31/12/2021			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del ejercicio	35.594.402	1.303.444	27.222.557	64.120.403
Incremento/(disminución) por revaluación	6.333.470	(94.852)	-	6.238.618
Altas	939.599	-	380.275	1.319.874
Transferencias desde inventario	1.054.890	-	-	1.054.890
Transferencias a inventario	(1.045.992)	-	-	(1.045.992)
Saldo al cierre del ejercicio	42.876.369	1.208.592	27.602.832	71.687.793

(*) 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 2022 y 2021, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascienden a \$ 44,6 millones y \$ 26,6 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.

5.3 Inventarios

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Inventario en proceso (*)	37.861.340	13.415.330
Total	37.861.340	13.415.330
Corrientes		
Inventario terminado (*)	8.729.608	3.355.115
Inventario de reventa	329.730	501.816
Inventario en proceso (*)	174.825	8.688.444
Inventario - materiales	2.332.114	1.091.515
Total	11.566.277	13.636.890

Los costos financieros activados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 700,2 millones y \$ 817,9 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, incluye transferencias desde y hacia propiedades de inversión. Nota 5.2

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

(*) Los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluyen costos de obra por:

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	1.067.817	825.083
Otros beneficios al personal	12.724	12.473
Viáticos y movilidad	11.146	16.750
Depreciación de PP&E	140.838	70.546
Servicios de terceros	925.150	269.794
Combustibles y otros	266.096	287.435
Seguros	25.498	20.142
Electricidad y otros servicios	13.049	18.881
Gastos diversos	59.020	10.217
Total	2.521.338	1.531.321

5.4 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

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

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio conjunto	49,9996	49,9996
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
CECNOR S.A.	Otros	9,0000	9,0000
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

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

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	31/12/2022	31/12/2021	Última información disponible al 31/12/2022				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta SA (1.1)	Ord. "B"	AR \$100	64.942	6.494.200	7.132.292	9.729.447	Desarrolladora	Argentina	25.977	4.294.639	14.264.700 (*)
Consultatio Argentina SAU (1.2)		AR \$1	1.279.134.498	1.279.134.498	10.776.391	8.689.465	Desarrolladora	Argentina	1.279.134	2.086.926	10.776.390
Cecnor SA (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	13.854	13.854	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					5.642	5.310	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas SA (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	961.130	1.166.099	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(111.184)	2.134.896
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Consultatio Real Estate LLC (1.3)		USD 0,0001	551.122	55	1.579.920	3.900.578	Inversora	EE.UU.	-	1.579.896	2.866.734
Consultatio Brokerage LLC (1.3)		USD 0,01	1.102	11	150.197	146.701	Inmobiliaria	EE.UU.	-	91.353	272.530
Consultatio International Corp (1.3)		USD 1	10.000	10.000	10.651.518	5.985.315	Inversora	EE.UU.	-	30.155	10.651.518
Total					31.270.944	29.636.769					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

1. Inversiones valuadas de acuerdo con el método de la participación con las siguientes particularidades:
 1. estados financieros presentados bajo NIIF.
 2. estados financieros presentados bajo normas contables profesionales argentinas, incluyendo una nota de reconciliación entre dichas normas contables y NIIF.
 3. estados financieros preparados bajo principios contables generalmente aceptados en Estados Unidos de América, luego convertidos a NIIF.
2. 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.

5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Deudores por venta de bienes	43.136	-
Total	43.136	-
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	28.184	9.765
Deudores por alquileres	4.042	2.813
Total	32.226	12.578

5.6 Otros créditos

	31/12/2022	31/12/2021
No corrientes		
Gastos diferidos (*)	1.596.943	1.293.935
Anticipos a proveedores	624.296	794.993
Créditos fiscales	437.790	410.028
Total	2.659.029	2.498.956
Corrientes		
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	1.349.909	1.445.120
Gastos diferidos (*)	658.003	250.449
Anticipos a proveedores	403.557	218.698
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	47.426	61.011
Gastos a recuperar	9.146	31.978
Diversos	389	501
Total	2.468.430	2.007.757

(*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 2.218,2 millones y \$1.523,5 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 2022 y 2021 ascendieron a \$ 214 millones y \$ 171 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.7 Inversiones en activos financieros

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	-	604.084
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos (Nota 8)	66.485	315.888
Valores representativos de deuda en dólares	11.373.653	17.169.961
Valores representativos de deuda en pesos	-	179.395
Total	11.440.138	18.269.328

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Efectivo y saldos en bancos	414.473	1.383.702
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	414.473	1.383.702
Efectivo y saldos en bancos	1.667.543	414.473
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	1.667.543	414.473

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	18.640.065	15.751.574
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	10.038.297	4.524.510
Anticipos de clientes recibidos	28.678.362	20.276.084
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	12.394.982	11.423.123
Contratos con clientes vigentes y señas	41.073.344	31.699.207

(*) 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 2022 y 2021 ascendieron a \$ 3.894,2 millones y \$ 1.828,1 millones, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.10 Deudas comerciales

	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	349.778	459.320
Provisiones facturas a recibir	679.711	616.095
Total	1.029.489	1.075.415

5.11 Impuesto a las ganancias

	31/12/2022	31/12/2021
Provisión impuesto a las ganancias (neto de anticipos, retenciones y saldo a favor)	1.056.032	2.259.404
Total	1.056.032	2.259.404

5.12 Deudas financieras

	31/12/2022	31/12/2021
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	3.694.842	3.749.567
Total	3.694.842	3.749.567

	31/12/2022					Saldos al final del ejercicio
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	
Deudas financieras	3.749.567	3.547.850	(3.327.089)	(380.784)	105.298	3.694.842
Total	3.749.567	3.547.850	(3.327.089)	(380.784)	105.298	3.694.842

	31/12/2021					Saldos al final del ejercicio
	Saldo al inicio del ejercicio	Tomados	Cancelados (*)	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	
Deudas financieras	2.964.672	4.730.384	(3.589.530)	(800.539)	444.580	3.749.567
Total	2.964.672	4.730.384	(3.589.530)	(800.539)	444.580	3.749.567

(*) Incluyen \$ 3.327,1 millones y \$ 3.025,5 millones compensados principalmente con dividendos recibidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.13 Otras deudas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	5.403	20.592
Depósitos en garantía	3.015	3.613
Remuneraciones y cargas sociales	106.489	80.593
Provisión de vacaciones, gratificaciones y SAC	755.245	287.203
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	47.426	61.011
Retenciones y percepciones a depositar	22.951	20.501
Bienes personales responsable sustituto	45.814	93.277
Diversos	68.544	66.590
Total	<u>1.054.887</u>	<u>633.380</u>

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Bajas	Altas	Saldos al final del ejercicio
Contingencias	53.393	(25.984)	(25.249)	-	2.160
Total al 31/12/2022	<u>53.393</u>	<u>(25.984)</u>	<u>(25.249)</u>	<u>-</u>	<u>2.160</u>
Total al 31/12/2021	<u>5.102</u>	<u>(1.999)</u>	<u>-</u>	<u>50.290</u>	<u>53.393</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 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ingresos por venta de bienes	5.054.862	3.596.190
Ingresos por alquileres	44.584	26.661
Total	<u>5.099.446</u>	<u>3.622.851</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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	31/12/2022	31/12/2021
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (*)	3.856.931	5.068.340
Transferencias desde inventarios en proceso	7.561.580	-
Altas del ejercicio	-	82.998
Existencia de inventario al cierre del ejercicio (*)	<u>(9.059.338)</u>	<u>(3.856.931)</u>
Costo de los bienes vendidos	<u>2.359.173</u>	<u>1.294.407</u>

(a) Incluye inventario terminado y reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	366.494	309.224
Otros beneficios al personal	-	2
Viáticos y movilidad	-	1.173
Otros honorarios y retribuciones	81.225	97.515
Depreciación de PP&E	144.404	254.193
Expensas	44.858	60.129
Impuestos, tasas y contribuciones	329.889	201.141
Comisiones	127.649	126.117
Gastos de marketing	293.537	207.330
Gastos de reparación y mantenimiento	94.104	196.468
Electricidad y otros servicios	14.373	14.419
Gastos de ventas	174.810	116.040
Seguros	-	129
Alquileres	1.227	1.436
Deudores incobrables	831	294
Gastos diversos	64.301	25.254
Total	<u>1.737.702</u>	<u>1.610.864</u>

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.18 Gastos de administración

	31/12/2022	31/12/2021
Remuneraciones y cargas sociales	1.913.938	923.134
Otros beneficios al personal	66.580	42.508
Viáticos y movilidad	7.067	23.969
Retribuciones directores y síndicos	69.711	75.985
Otros honorarios y retribuciones	144.215	126.921
Depreciación de PP&E	43.533	498.968
Expensas	16.919	14.539
Impuestos, tasas y contribuciones	191.946	329.677
Gastos de reparación y mantenimiento	62.686	136.862
Servicios aeroportuarios	-	23.543
Gastos bancarios	52.581	35.417
Seguros	4.411	13.772
Alquileres	-	10.421
Gastos de informática	369.185	261.786
Electricidad y otros servicios	19.247	14.711
Gastos diversos	10.222	11.145
Total	2.972.241	2.543.358

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	31/12/2022	31/12/2021
Nordelta S.A.	2.148.156	(2.671.781)
Consultatio Argentina S.A.U.	2.086.926	(1.437.890)
Las Garzas Blancas S.A.	(50.055)	(87.663)
Consultatio Real Estate LLC	635.330	4.084.585
Cosultatio Brokerage LLC	26.774	163.039
Consultatio International Corp.	30.155	(5.833)
Total	4.877.286	44.457

5.20 Otros ingresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por otros servicios prestados	159.733	123.943
Resultados por cesiones y rescisiones	4.959	10.792
Recupero de gastos	-	43.423
Total	164.692	178.158

5.21 Otros egresos operativos

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto al valor agregado no recuperable	160.925	184.021
Costos adicionales por obras	111.522	128.610
Costos obras discontinuadas (Nota 5.2)	1.235.323	-
Cargos por provisión para contingencias	-	50.290
Total	1.507.770	362.921

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

5.22 Ingresos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de inversiones en activos financieros	2.515.298	-
Resultado de instrumentos financieros derivados	-	47.662
Diferencia de cambio	2.748.328	1.513.290
Intereses ganados	107.614	95.768
Dividendos ganados	-	16.345
Total	5.371.240	1.673.065

5.23 Costos financieros

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado de inversiones en activos financieros	-	646.549
Resultado de instrumentos financieros derivados	106.064	-
Diferencia de cambio	2.713.460	2.403.781
Intereses perdidos	106.243	397.470
Total	2.925.767	3.447.800

6. Impuestos a las ganancias

Considerando lo mencionado en la Nota 3.11, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 del incremento en la tasa aplicable, el cargo por impuesto a las ganancias en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 se incrementó por impuesto a las ganancias corriente y por impuestos diferido en \$ 512,2 millones y \$8.812,5 millones, respectivamente.

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto a las ganancias corriente	(2.127.494)	(3.514.923)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Impuesto a las ganancias diferido	952.302	(9.295.403)
Impuesto a las ganancias	(710.086)	(12.810.326)

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:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	2.424.197	3.413.164
Tasa efectiva del impuesto	34,60%	35,00%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(838.772)	(1.194.607)

Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos y otros	1.687.541	(2.326.569)
Resultado por posición monetaria neta y otros	(2.023.961)	(476.613)
Diferencia provisión y declaración jurada	465.106	-
Efecto cambio de tasa del impuesto a las ganancias	-	(8.812.537)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(710.086)	(12.810.326)

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

La evolución del impuesto diferido por los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se indica a continuación:

	31/12/2021	Resultado	ORI	31/12/2022
Propiedad, planta y equipo	(1.691.927)	319.244	-	(1.372.683)
Propiedades de inversión	(24.526.535)	6.381.538	-	(18.144.997)
Otros activos	(6.015)	(154)	-	(6.169)
Inventarios	(6.955.026)	(6.708.577)	(74.229)	(13.737.832)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(193.776)	56.194	(98.744)	(236.326)
Otros créditos	(569.863)	(333.075)	-	(902.938)
Inversiones en activos financieros	(224.742)	(637.487)	-	(862.229)
Pasivos del contrato	2.632.423	1.812.938	-	4.445.361
Provisión para contingencias	161.306	(35.980)	-	125.326
Ajuste por inflación impositivo	(139.281)	84.013	-	(55.268)
Quebrantos y créditos impositivos	16.620	13.648	-	30.268
Pasivo por impuesto diferido neto	(31.496.816)	952.302	(172.973)	(30.717.487)

	31/12/2020	Resultado	Créditos impositivos utilizados	ORI	31/12/2021
Propiedad, planta y equipo	(1.476.223)	(215.704)	-	-	(1.691.927)
Propiedades de inversión	(15.710.336)	(8.788.260)	-	(27.939)	(24.526.535)
Otros activos	(4.180)	(1.835)	-	-	(6.015)
Inventarios	(4.921.790)	(2.020.401)	-	(12.835)	(6.955.026)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(515.829)	356.327	-	(34.274)	(193.776)
Otros créditos	(144.342)	(425.521)	-	-	(569.863)
Inversiones en activos financieros	(185.211)	(39.531)	-	-	(224.742)
Pasivos del contrato	850.252	1.782.171	-	-	2.632.423
Provisión para contingencias	119.048	42.258	-	-	161.306
Ajuste por inflación impositivo	(186.162)	46.881	-	-	(139.281)
Quebrantos y créditos impositivos	143.434	(31.788)	(95.026)	-	16.620
Pasivo por impuesto diferido neto	(22.031.339)	(9.295.403)	(95.026)	(75.048)	(31.496.816)

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 \$ 1.756 millones y \$ 1.731 millones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo corriente		
Inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	23.013	42.595
	23.013	42.595
Otros créditos		
Accionistas	185.802	258.081
Nordelta SA	1.965	6.376
Redes y Servicios SA	710	469
Las Garzas Blancas SA	1.075.287	1.132.602
Consultatio Argentina SAU	303	-
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	350	-
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	5.060	5.316
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Puerto Madero	219	42.235
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	80.213	41
	1.349.909	1.445.120
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta SA	3.694.842	3.749.567
	3.694.842	3.749.567
Otras deudas		
Nordelta SA	1.130	943
Lago Norte Propiedades SA	4.273	19.649
	5.403	20.592

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 2022 y 2021 son las siguientes:

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta SA	(1.006)	(1.687)
Comisiones		
Lago Norte Propiedades SA	(53.849)	(55.167)
Ingresos financieros		
Resultados generados por inversiones en activos financieros		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management SA	(117.656)	22.150
Intereses		
Las Garzas Blancas SA	63.325	63.592
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta SA	(52.717)	(272.125)
Otros ingresos operativos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Puerto Madero	35.308	75.566
Consultatio Argentina SAU - Proyecto Avenida Huergo	68.087	-
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	21.692	21.552
Fletamiento Avión		
Accionistas	32.721	25.964

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Real Estate LLC por \$ 2.421,1 millones y \$ 12.432,1 millones, respectivamente; de Consultatio Brokerage LLC por \$ 6,3 millones y \$ 0 millones, respectivamente; y de Nordelta S.A. por \$ 4,745,3 millones y \$ 3.025,5 millones, respectivamente.

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha efectuado aportes a Consultatio International Corp. por \$ 5.339,2 y \$ 6.460,6, 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 2022 y 2021, excepto por la distribución de dividendos por \$ 1.428,75 y \$ 1.993,3, 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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los ejercicios económicos finalizados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Beneficios a corto plazo	65.436	56.334

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

9. Instrumentos financieros
9.1. Instrumentos financieros por categoría

	<u>31/12/2022</u>		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	19.496	19.496
Otros créditos (*)	-	1.350.298	1.350.298
Créditos por venta de bienes y servicios	-	75.362	75.362
Inversiones en activos financieros	11.440.138	-	11.440.138
Fondos restringidos	20.019	-	20.019
Efectivo y equivalente de efectivo	-	1.667.543	1.667.543
	11.460.157	3.112.699	14.572.856

	<u>31/12/2021</u>		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	19.164	19.164
Otros créditos (*)	-	1.445.621	1.445.621
Créditos por venta de bienes y servicios	-	12.578	12.578
Inversiones en activos financieros	18.269.328	-	18.269.328
Fondos restringidos	22.951	-	22.951
Efectivo y equivalente de efectivo	-	414.473	414.473
	18.292.279	1.891.836	20.184.115

	<u>31/12/2022</u>		<u>31/12/2021</u>	
	Costo amortizado	Total	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros				
Otras deudas (*)	193.153	193.153	265.584	265.584
Deudas financieras	3.694.842	3.694.842	3.749.567	3.749.567
Deudas comerciales	1.029.489	1.029.489	1.075.415	1.075.415
	4.917.484	4.917.484	5.090.566	5.090.566

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

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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 2022 y 2021, 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 2022 son los siguientes

Pasivos financieros	31/12/2022				Total
	Sin plazo	Hasta tres meses	De tres a doce meses	Más de un año	
Otras deudas (*)	5.403	71.559	116.191	-	193.153
Deudas financieras	-	-	3.694.842	-	3.694.842
Comerciales	-	1.029.489	-	-	1.029.489
	5.403	1.101.048	3.811.033	-	4.917.484

(*) 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 informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

El efecto estimado de un incremento/(disminución) del precio de cotización de 10% hubiera resultado, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en una ganancia/(pérdida) antes de impuestos de aproximadamente \$ 1.144 millones y \$ 1.826,9 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:

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en	Importe en
	-Clase e importe		moneda	pesos al	pesos al
	en miles-		(*)	31/12/2022	31/12/2021
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	USD	6.559	176,96	1.160.681	1.269.904
Inversiones en activos financieros	USD	64.272	176,96	11.373.653	17.774.045
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	9.392	176,96	1.662.008	406.993
Total activo corriente en moneda extranjera				14.196.342	19.450.942
Total activo en moneda extranjera				14.196.342	19.450.942
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	1.370	177,16	242.709	58.827
Otras deudas	USD	17	177,16	3.012	44.820
Deudas financieras	USD	20.856	177,16	3.694.842	3.017.379
Total pasivo corriente en moneda extranjera				3.940.563	3.121.026
Total pasivo en moneda extranjera				3.940.563	3.121.026

(*) 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 con una depreciación del 50% en el valor del peso.

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado antes del efecto de impuesto a las ganancias	5.127.890	8.164.958
Efecto en patrimonio	3.333.129	5.307.223

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.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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.

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:

	31/12/2022			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	11.440.138	-	-	11.440.138
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	24.397.121	24.397.121
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	1.486.726	-	1.486.726
	11.440.138	1.486.726	24.397.121	37.323.985
Activo				
Inversiones en activos financieros (Nota 5.7)	18.269.328	-	-	18.269.328
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)	-	-	42.876.369	42.876.369
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)	-	1.208.592	-	1.208.592
	18.269.328	1.208.592	42.876.369	62.354.289

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

Ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Factores de comercialización Factores de homogeneización: • Superficie • Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,93 Valores factores de homogeneización: 0,48 - 1 1,15 - 1,30

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 2022 y 2021:

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles 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	1.208.592	57.021	221.113	1.486.726	57.021
Propiedades de inversión - Nivel 3	42.876.369	(3.491.894)	(14.987.354)	24.397.121	(3.491.894)
Total	44.084.961	(3.434.873)	(14.766.241)	25.883.847	(3.434.873)

	Saldos al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 31/12/2021	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	1.303.444	(94.852)	-	1.208.592	(94.852)
Propiedades de inversión - Nivel 3	35.594.402	6.333.470	948.497	42.876.369	6.333.470
Total	36.897.846	6.238.618	948.497	44.084.961	6.238.618

(*) 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 2022 y 2021 (Notas 5.17 y 5.18) 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	9.632	11.873
De 1 a 5 años	2.796	4.439
Total	12.428	16.312

En los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos generados por arrendamientos operativos ascendieron a \$ 44,6 millones y \$ 26,7 millones, respectivamente.

El informe sobre los estados financieros separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, 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 2022, presentadas en forma comparativa

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

12. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 la Sociedad poseía cuotas partes de fondos comunes de inversión como garantía de operaciones bursátiles por \$ 20 millones y \$ 22,9 millones, respectivamente. Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro “Fondos restringidos”.

13. 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.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de diciembre de 2022 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros separados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 10 de marzo de 2023, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en el párrafo siguiente, de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros separados.

Con fecha 28 de febrero de 2023 la Sociedad recibió de su subsidiaria Consultatio Real Estate LLC dividendos por la suma de U\$S 4,4 millones equivalentes a \$ 778,6 millones.

15. 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 10 de marzo de 2023.

El informe sobre los estados financieros separados
fechado el 10 de marzo de 2023, 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.

C.U.I.T. N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815 Piso 12°

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, Consultatio Argentina S.A.U., Las Garzas Blancas S.A., Consultatio Real Estate LLC, Consultatio Brokerage LLC. y Consultatio International Corp. (en conjunto, el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, 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 la información explicativa de los estados financieros consolidados, expuesta en las Notas 1 a 18, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de CONSULTATIO S.A. y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 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).

2. Fundamentos 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 que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 estos, 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 valorar 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 2022, ascienden a \$25.884 millones y \$853 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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- 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 estimado por el Grupo y el Negocio conjunto y sus respectivos expertos valuadores externos.
- La lectura y prueba de la exactitud e integridad de los desgloses en los estados financieros consolidados.

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 Memoria y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022 (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 ésta.

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 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.

- 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 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 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 separados 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.

- c) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la sociedad controladora.
- 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: 97%.
 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: 49%.
 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: 48%.
- e) Según surge de los registros contables de la sociedad controladora mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$43.484.206 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 C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

GONZALO D. LACUNZA (Socio)

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Accionistas, Presidente y Directores de

CONSULTATIO S.A.

C.U.I.T. N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815 Piso 12°

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 2022, 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 la información explicativa de los estados financieros separados, expuesta en las Notas 1 a 15, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

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 2022, 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).

2. Fundamentos 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 que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 estos, 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., 5.4 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 y negocios conjuntos, 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, negocios conjuntos y otras entidades” en los estados financieros separados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, ascienden a \$25.884 millones y \$853 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

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- 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 estimado por las sociedades y sus expertos valuadores externos.
- La lectura y prueba de la exactitud e integridad de los desgloses en los estados financieros separados.

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 y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022 (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 de la Sociedad.

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 de la Sociedad surgen de sus registros contables auxiliares, que en sus aspectos formales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran transcritos en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- 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: 97%.
 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: 49%.
 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: 48%.

- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$43.484.206 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 C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Sociedades Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 3)

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

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

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas de Consultatio S.A.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de Consultatio S.A., de acuerdo con 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), hemos efectuado un examen de los documentos detallados en el capítulo I siguiente. La preparación y emisión de los documentos citados es una responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos en base al trabajo realizado con el alcance que se menciona en el capítulo II.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estados financieros consolidados:
- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
 - Estado consolidado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Estado consolidado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Estado consolidado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Notas 1 a 18 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- b) Estados financieros separados (individuales):
- Estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022.
 - Estado separado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Estado separado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Estado separado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
 - Notas 1 a 15 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Inventario al 31 de diciembre de 2022.
- d) Memoria del Directorio por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022, incluyendo la Reseña Informativa 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 2022 e informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros separados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022.
- f) Información requerida por la Resolución General Nº 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores, anexo a la memoria del Directorio.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas por la Resolución Técnica Nº 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los estados financieros se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, e incluya la verificación de 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.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en los ítems a) a f) del capítulo I, hemos examinado el trabajo efectuado 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 10 de marzo de 2023. Nuestra labor incluyó el examen de la planificación de la auditoría, la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y las conclusiones de la auditoría efectuada por dichos auditores.

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, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización, y producción ni de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son 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 2022, 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.

III. DICTAMEN

En nuestra opinión, y en base a lo expresado en este informe:

a) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado a) del capítulo I presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2022 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 en el apartado b) del capítulo I presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2022 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 2022, 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;

d) los Estados Financieros mencionados en los apartados a) y b) del capítulo I, y el correspondiente inventario, surgen de registros contables llevados, que se encuentran pendientes de transcripción en el Libro Diario.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Al 31 de diciembre de 2022, 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 \$ 60.305.265,31 no siendo exigible a esa fecha.

i) 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.

j) 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.

IV. PARRAFO DE ENFASIS

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar la información contenida en la nota 2.2 a los estados financieros separados y consolidados adjuntos, en la cual la Sociedad manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio precedente, han sido reexpresadas en moneda constante del 31 de diciembre de 2022, con efecto retroactivo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

Joaquín Ibáñez
COMISIÓN FISCALIZADORA