

Consultatio

Consultatio Argentina SAU

Estados contables

correspondientes al
ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022

Informe de los auditores independientes

Informe de la Comisión Fiscalizadora

Índice

Memoria

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujos de efectivo

Notas

Anexos

Informe de los auditores independientes

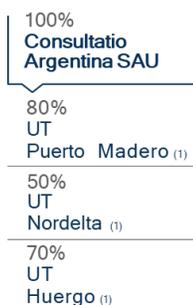
Informe de la Comisión Fiscalizadora

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

1. Perfil corporativo

Consultatio Argentina S.A.U. (en adelante "la Sociedad") tiene por objeto dedicarse por cuenta propia, de terceros o asociada a terceros, en el país o en el exterior al desarrollo de emprendimientos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre de 2022, el capital social suscrito, integrado e inscripto asciende a \$ 1.279.934.498. Siendo la entidad controlante Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista.



(1) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Consultatio S.A., 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, Consultatio cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario.

Consultatio S.A. cuenta con una sólida y amplia trayectoria como desarrollador de emprendimientos inmobiliarios de alta gama. A lo largo de su historia ha construido urbanizaciones, edificios residenciales y torres corporativas que se destacan por su innovación, calidad, criterios de sustentabilidad y cumplimiento. Las marcas Consultatio, Nordelta, Puertos y Oceana gozan de sólida reputación, alta credibilidad y amplio reconocimiento entre sus clientes, desarrolladores, agentes inmobiliarios y autoridades.

2. Órgano de administración y fiscalización

Según se establece en el texto ordenado del Estatuto Social de Consultatio Argentina S.A.U., la administración de la Sociedad estará a cargo de un Directorio compuesto del número de miembros que fije la Asamblea, entre un mínimo de tres y un máximo de diez. Los directores tendrán mandato por un ejercicio en sus funciones, pudiendo ser reelectos indefinidamente en forma total o parcial. La asamblea podrá designar igual número de suplentes que reemplazarán a los titulares en caso de ausencia, muerte o impedimento, en el orden de su elección.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, los órganos de Administración y Fiscalización de la Sociedad han quedado conformados de la siguiente manera:

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Directorio:

Cargo	Nombre	Designación	Vencimiento
Presidente	Cristián H. Costantini	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Vicepresidente	José M. Chouhy Oría	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Titular	Víctor R. Dibbern	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Titular	Paula de Elia	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Titular	Alejandro Vanoli Long Biocca	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Suplente	Nicolas Agustín Nuñez	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Suplente	Gonzalo M. De La Serna	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022

Comisión Fiscalizadora:

Cargo	Nombre	Designación	Vencimiento
Síndico Titular	Joaquín Ibáñez	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Síndico Titular	Joaquín Labougle	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Síndico Titular	Guillermo Stok	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Síndico Suplente	Mario H. Antelo	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Síndico Suplente	Pablo J. Cozzi	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022
Síndico Suplente	Sandra F. Azpelicueta	28 de abril, 2022	31 de diciembre, 2022

3. Status de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los proyectos llevados a cabo por Consultatio Argentina S.A.U. al 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	País	Proyecto	Segmento
Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria	AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria	AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
Proyecto en Huergo – Unión Transitoria	AR	Huergo 475	Edificios residenciales

El segmento Edificios residenciales, comprende el desarrollo y comercialización de complejos residenciales de lujo de gran escala (típicamente por encima de 15.000 m2 vendibles). La Sociedad se involucra activamente en la concepción y diseño del producto para crear el proyecto que maximice la calidad de la propuesta a sus clientes. A través de concursos, se trabaja en conjunto con estudios de arquitectura de primera línea, tanto locales como internacionales, artistas y diseñadores de interiorismo para la realización de un proyecto inmobiliario integral. La construcción es generalmente tercerizada y llevada a cabo por un contratista principal. La Sociedad realiza principalmente la función de controles de calidad y presupuestario. Además, se encarga de las contrataciones y negociaciones con los principales proveedores de instalaciones, materiales, tecnología y carpinterías. La comercialización se lleva a cabo habitualmente por personal interno trabajando juntamente con los principales brokers de cada zona.

El desarrollo de este tipo de proyectos tiene un ciclo de caja de más de 5 años.

Proyecto	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2017	2017	2017
Lanzamiento comercial	2018	2021	-

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

Joaquín Ibáñez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Proyecto	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Entrega	2022	2025*	2025*
Superficie (m2)	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m2)	Residencial: 27.722 Comercial: 2.259	Residencial: 24.103 Comercial: 825 Cochera: 2.929 Baulera: 219	27.251
Superficie vendida (m2)	Residencial: 19.319 Comercial: 715	Residencial: 15.933 Comercial: 435 Cochera: 1.925 Baulera: 87	-
Superficie entregada (m2)	Residencial: 15.810 Comercial: 715	-	-
Superficie en stock (m2)	Residencial: 8.403 Comercial: 1.544	Residencial: 8.170 Comercial: 390 Cochera: 1.004 Baulera: 132	-
Unidades totales	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2 Cochera: 248 Baulera: 57	-
Unidades vendidas	Residencial: 135 Comercial: 4	Residencial: 336 Comercial: 1 Cochera: 152 Baulera: 23	-
Unidades entregadas	Residencial: 112 Comercial: 4	-	-
Unidades en stock	Residencial: 57 Comercial: 6	Residencial: 171 Comercial: 1 Cochera: 96 Baulera: 34	-
Status	Construcción finalizada	En construcción	En construcción

*Fechas y valores estimados sujetos a modificaciones.

Oceana Puerto Madero

El proyecto está emplazado sobre un terreno de 11.362 m2 en el Dique 2 de Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y es la última pieza del Distrito Faena. Para su concepción y diseño se conformó una asociación creativa con Alan Faena y se contrató al prestigioso estudio internacional Brandon Haw Architects.

El proyecto está conformado por dos edificios paralelos enfrentados de ocho pisos cada uno, separados por una imponente plaza central y con vistas al canal principal de Puerto Madero. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, el proyecto incluye un novedoso programa de arte local y certificación EDGE por el uso de materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros de energía y consumo de agua. Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes.

Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 70 a 630 m2 con extensos balcones y vistas abiertas. En los últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas. El proyecto incluye áreas verdes por 7.100 m2, y amenities tales como: piscina rooftop, jacuzzi outdoor, lap pool indoor climatizada, lounge area, wellness area, gimnasio, vestuarios, ascensores inteligentes, drop-off area, parking de cortesía, servicio de concierge y seguridad 24 horas y conexión a internet WIFI.

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Estrategia comercial:

La Sociedad cuenta con una unidad modelo, con el objetivo de tener presencia y atención comercial dentro del proyecto.

Status comercial:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto reconoció ingresos por ventas por \$ 19.645 millones explicada por la entrega de posesión de 54 departamentos de la Torre Norte, 58 departamentos de la Torre Sur y 4 locales.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Oceana Puerto Madero contaba con ventas pactadas por \$ 4.196 millones de los cuales han ingresado \$ 3.955 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato de los estados contables de la UT, resultando pendiente de cobro por \$ 241 millones.

Oceana Nordelta

Oceana Nordelta es un complejo residencial ubicado en la urbanización más consolidada del país, Nordelta, orientado al segmento medio-alto con una superficie vendible de aproximadamente 27.251 m2. Es el segundo edificio de la línea Oceana en Argentina.

El proyecto está conformado por un edificio de 7 pisos más planta baja, rodeado de un cerco de agua que genera intimidad y exclusividad. Su ubicación estratégica ofrece a este proyecto de media densidad atributos de zona residencial. Con una amplia oferta de servicios, deporte, infraestructura, recreación, propuestas educativas y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, se incluye un programa de arte local y contará con una certificación EDGE por utilizar materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros en energía y consumo de agua.

Las unidades de Oceana Nordelta presentan el diferencial de conectar el este del lago central con el oeste urbano. De esta forma, las residencias acompañan el movimiento del sol ofreciendo distintas vistas, orientaciones y proporciones. Tanto los townhouses, penthouses como los departamentos de entre 1 y 4 dormitorios poseen unidades flexibles de 64 a 400 m2 con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Además, incluye una amplia variedad de amenities: senderos deportivos de un 1 km de extensión, mirador con intervención de arte, área de recreación, muelle con amarra, marina flotante, piscina outdoor con vistas al lago central, solárium, piscina indoor climatizada, espacio coworking, wellness area, gimnasio, vestuarios, salón de usos múltiples, lounge area, parking de cortesía, drop-off area, seguridad y vigilancia 24 horas, laundry center y conexión a internet WIFI.

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el "Fideicomiso") para la venta del terreno sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que dichas sociedades habían aportado originalmente a Consultatio Argentina SAU – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria. En adición, el contrato de compraventa arriba mencionado contempla la venta de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado "Oceana Nordelta" con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de "tenencia precaria" para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. Las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta.

Avance de obra:

- Estructura de Hormigón, está avanzando en sector A con el encofrado de la losa sobre 5°. En sector C se comenzó con la losa sobre 4° y el sector B se está avanzando parcialmente sobre la losa del 1°.
- La mampostería avanza en SS y en sectores A y C se encuentran en el 3°.
- La instalación sanitaria de AF/C se continúa avanzando en cocinas de PB. La instalación eléctrica, completándose bandejas portacables en SS y avanzando en línea con la estructura de H°A° acompañando losas y tabiques. Instalación contra incendio, completándose en SS.

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

- La excavación de los espacios exteriores se encuentra completa en un 99%
- Se completó el hormigón del solárium húmedo de la pileta exterior y la pileta de niños.

Huergo 475

El borde que comunica al barrio más antiguo con el más joven de Buenos Aires se presenta como un ámbito de la ciudad donde historia, infraestructura, equipamiento y paisaje configuran un entorno óptimo para las nuevas generaciones, presentando una oportunidad donde ensayar una nueva forma de convivencia cívica.

Huergo 475 asume este desafío ofreciendo una organización singular. Mediante una serie de desplazamientos horizontales relacionados con el paisaje circundante, la torre genera un sistema de espacios particulares donde se ubican los ámbitos destinados al encuentro social, reforzando el vínculo de los habitantes de la torre con la ciudad de Buenos Aires.

Huergo 475 es una torre residencial ubicada en la zona conocida como “Macrocentro”, frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires. Cerca de los mejores centros de estudio, con más de diez universidades en un radio de 2 km, a diez cuadras de la Reserva Ecológica de Puerto Madero. Cerca de sitios de referencia histórica, a 750 metros del Puente de la Mujer y con el Río de la Plata siempre a la vista.

Una torre de última generación, diseñada para la conexión y para disponer de 48.000 m2 de confort, con amenities 24 horas: Coffee Resto Bar, Gallery Art, Gym, Yoga, Running Track, Coworking Area, Library, Game Lounge, Kitchen & Laundry Area, Swimming Pool, Rooftop.

Huergo 475 nace como un hábitat integral, pensado para la actividad y la pausa, las ideas y los proyectos, los encuentros personales y sociales. Es una invitación a disfrutar otro estilo de vida.

Avance de obra:

- La estructura de la losa del piso 13 ya tiene un avance del 70% y el piso 14 del 25%, montándose el apuntalamiento para realizar el llenado del voladizo.
- En el 2° subsuelo continúan los trabajos de impermeabilización vertical y horizontal en el sector de tanques y el hormigonado de tanques de incendio.
- La instalación contra incendio se encuentra avanzada en subsuelos y en los pisos 9 y 10, la instalación eléctrica y sanitaria está completa en un 80% en el piso 7.
- Contrapiso y carpeta de balcones avanzando en el piso 10.
- El montaje de la perfilería de tabiques divisorios se encuentra en el piso 10 con un 30% de avance. En el piso 5 cuenta con un 70% de avance en el cierre de emplacados de la tabiquería interna.
- Los cerramientos de fachada y balcones avanzan en el piso 5, junto con los trabajos de montajes de marcos de puertas interiores.

Estrategia comercial:

Actualmente se está trabajando con inmobiliarias oficiales en la comercialización del proyecto. Asimismo, Huergo 475 ha respondido a las nuevas tendencias de negocio al incluir en su oferta comercial la opción de adquirir unidades destinadas a la renta administrada. Esta solución llave en mano ofrece a los inversores la posibilidad de alquilar su unidad temporalmente y obtener una alta rentabilidad, a través de un property manager especializado que se encarga de administrarla. De esta manera, los inversores pueden asegurarse un ingreso mensual de alquiler sin tener que preocuparse por los gastos y comisiones asociados, además de contar con un ajuste dinámico de tarifas y la protección del valor de su propiedad.

Status comercial:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con 512 boletos de compraventa firmados entre unidades residenciales, cocheras y bauleras.

Cobranza de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Huergo 475 contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 10.198 millones de los cuales han ingresado \$ 6.651 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro Anticipos por \$ 3.547 millones.

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

4. Información contable resumida

Según lo dispuesto por la RG N° 777/18 de la CNV, se presentan los saldos comparativos con el ejercicio anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre.

4.1. Estructura patrimonial comparativa

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo corriente	19.336.268.427	32.467.069.957	28.115.770.814	3.426.351.211
Activo no corriente	9.640.369.741	7.653.747.213	6.073.655.107	23.887.390.169
Total del activo	28.976.638.168	40.120.817.170	34.189.425.921	27.313.741.380
Pasivo corriente	4.883.152.880	20.146.905.991	19.407.100.418	643.689.463
Pasivo no corriente	9.465.364.923	6.629.500.615	1.406.781.100	14.363.542.889
Total del pasivo	14.348.517.803	26.776.406.606	20.813.881.518	15.007.232.352
Aportes de los propietarios	9.928.811.402	9.928.811.402	10.022.392.291	9.972.335.500
Resultados acumulados	1.401.753.016	121.726.142	(110.033.056)	15.654.459
Participación minoritaria	3.297.555.947	3.293.873.020	3.463.185.168	2.318.519.069
Patrimonio neto	14.628.120.365	13.344.410.564	13.375.544.403	12.306.509.028
Total del pasivo y del patrimonio neto	28.976.638.168	40.120.817.170	34.189.425.921	27.313.741.380

4.2. Estructura de resultados comparativa

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Resultado operativo	759.809.281	(208.104.614)	(168.065.160)	(201.529.941)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluye RECPAM	(225.945.835)	3.708.400.627	251.651.571	653.417.955
Otros ingresos y egresos netos	58.377.903	(86.265.323)	(514.264)	21.106.067
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	592.241.349	3.414.030.690	83.072.147	472.994.081
Impuesto a las ganancias	737.782.055	(2.580.351.762)	(165.483.285)	(389.243.879)
Resultado de participación minoritaria	(49.996.530)	(711.952.786)	(43.276.377)	(68.095.743)
Resultado neto del ejercicio	1.280.026.874	121.726.142	(125.687.515)	15.654.459

4.3. Estructura de flujo de efectivo comparativa

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	2.789.592.807	280.855.257	280.855.520	381.845.791
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	272.843.146	(443.730.344)	(443.730.762)	(568.100.425)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	16.461.446	16.461.461	87.489.935
Aumento (Disminución) de efectivo	3.062.435.953	(146.413.641)	(146.413.781)	(98.764.699)

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

Consultatio Argentina SAU
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

5. Indicadores

Indicador	Fórmula	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	3,9598	1,6115	1,4487	5,3230
Solvencia	Patrimonio neto total / Total del pasivo	1,0195	0,4984	0,6426	0,8200
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedic	0,0087	0,0091	(0,0098)	0,0013
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,3327	0,1908	0,1776	0,8746

6. Distribución de dividendos

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

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

En función de lo expuesto, se detalla a continuación la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022:

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	1.280.026.874
Reserva Legal	(64.001.344)
Dividendos en efectivo	(1.216.025.530)

7. Contexto económico

7.1. Tendencia macroeconómica global

El informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, indica que la economía global ha perdido impulso, junto con una aceleración inflacionaria generalizada entre países.

En los últimos meses, la economía mundial continuó acusando los efectos negativos de los altos precios de la energía, principalmente, en Europa; la desaceleración de la economía de China por las restricciones a la movilidad y los problemas en el sector inmobiliario; y, con mayor peso, la política monetaria más contractiva de lo esperado en los países avanzados, con sus consecuencias en la actividad económica y las condiciones financieras globales.

La persistencia de la inflación por encima del límite superior promedio de la inflación (en torno al 4%) hizo que los bancos centrales del G-20 lleven a cabo el mayor ciclo de política monetaria contractiva desde la crisis financiera global de 2008-2009. Los bancos centrales de países desarrollados, a excepción de Japón, continuaron subiendo sus tasas de interés a una velocidad récord. Adicionalmente, continúan con su política monetaria no convencional contractiva, retirando liquidez del mercado. Con excepción de la autoridad monetaria de Japón que mantiene una política no convencional expansiva, a la que sumó la intervención en el mercado cambiario para evitar una mayor depreciación de su moneda. Frente a estas medidas, se observa una incipiente desaceleración de la inflación en los EEUU, Canadá y en la zona del euro, mientras que el resto de los países desarrollados de la muestra siguen con niveles crecientes de inflación.

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

Por su parte, los bancos centrales de economías emergentes siguieron tomando medidas contractivas, con la excepción de Turquía, Rusia, y China. En tanto, los bancos centrales de Latinoamérica, que habían comenzado a tomar medidas contractivas más anticipadamente (Brasil, Chile y Perú), mantuvieron sus tasas de política monetaria (TPM) sin cambios. La inflación en estas economías se encuentra disminuyendo levemente en los últimos meses, salvo en Chile.

Según el último informe de “Perspectivas de la Economía Mundial” de octubre 2022, la mayor inflación registrada en varias décadas, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa de Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas.

Así, se pronostica que el crecimiento mundial se desacelere a 2,7% en 2023 (-0,2 p.p.) siendo este el perfil de crecimiento más débil desde 2001 – a excepción de la fase aguda de la pandemia. Por otra parte, los pronósticos de inflación prevén que la inflación mundial desacelere a 6,5% en 2023 y a 4,1% en 2024.

En cuanto a las diferencias entre países, los pronósticos de crecimiento para las economías avanzadas se desacelerarán a 1,1% en 2023. La desaceleración económica proyectada y las revisiones a la baja se concentran en Estados Unidos y las economías europeas.

Se proyecta que el crecimiento en Estados Unidos disminuya de 5,7% en 2021 a 1,6% en 2022 y 1,0% en 2023. La reducción de la renta real disponible sigue mermando la demanda de consumo, y las tasas de interés más altas están asestando un golpe importante al gasto, en especial al gasto en inversión en viviendas.

En la zona del euro, la desaceleración del crecimiento es menos pronunciada que en Estados Unidos en 2022, aunque se prevé que se intensifique en 2023. Se proyecta que el crecimiento sea de 3,1% en 2022 y de 0,5% en 2023. Este promedio para la zona del euro oculta una heterogeneidad importante entre países miembros individuales.

También en el Reino Unido se proyecta una desaceleración económica importante. El pronóstico de crecimiento es de 3,6% en 2022 y de 0,3% en 2023, con una inflación elevada, que reduce el poder adquisitivo, y el endurecimiento de la política monetaria, que asesta un golpe al gasto de los consumidores y la inversión empresarial.

En Japón se prevé que el crecimiento sea más estable, de 1,7% en 2021 y 2022, y de 1,6% en 2023. Las revisiones reflejan principalmente factores externos, con un cambio negativo en los términos de derivado del aumento en los precios de importación de la energía, así como el descenso del consumo debido a que la inflación de precios supera el crecimiento de los salarios.

Por su parte, para las economías de mercados emergentes y en desarrollo se prevé que el crecimiento disminuya hasta 3,7% en 2022 y que se mantenga en ese nivel en 2023, a diferencia de la profundización de la desaceleración económica en las economías avanzadas.

Particularmente en América Latina y el Caribe se pronostica que el crecimiento económico sea de 3,5% en 2022 y de 1,7% en 2023. Esta desaceleración se dará a medida que se debilite el crecimiento de los países socios, las condiciones financieras se endurezcan y los precios de las materias primas se relajen.

El informe destaca que, hacia adelante, la evolución será condicional a si la contracción monetaria culmina gradualmente, con la inflación profundizando una incipiente desaceleración; o si las subas de tasas prosiguen al ritmo actual o de manera desordenada, dando lugar a una mayor volatilidad financiera y a una creciente ralentización económica.

7.2. Economía argentina

Según el informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, la actividad económica en Argentina siguió expandiéndose durante el tercer trimestre del año a una tasa superior a la de los trimestres anteriores. Sin embargo, para el cuarto trimestre, los indicadores adelantados de actividad anticipan un freno en el crecimiento. Esta dinámica reflejará en parte el efecto de la sequía, que afectó a la cosecha fina en la última parte del año y que plantea condicionalidades iniciales para el resultado de la cosecha gruesa del año entrante.

En noviembre de 2022 (última información disponible), el estimador mensual de actividad económica (EMAE)

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

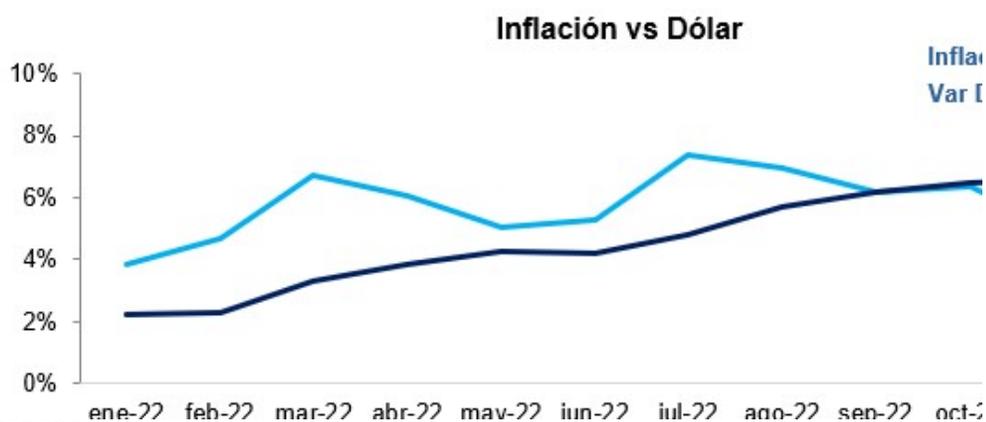
publicado por el INDEC, registró un incremento interanual de 2,6% y una disminución de 0,7% respecto a octubre de 2022 en la medición descentralizada.

Con relación a igual mes de 2021, 12 de los sectores de actividad que conforman el EMAE registraron subas en noviembre, entre las que se destacan las de hoteles y restaurantes (+22,1% ia), y explotación de minas y canteras (+9,5% ia).

El sector Comercio mayorista, minorista y reparaciones (+3,5% ia) fue el de mayor incidencia en la variación interanual del EMAE, seguido por Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (+3,6 ia) e Industria manufacturera (+2,0% ia).

Por su parte, el sector Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (-6,3% ia) fue el que registró la mayor caída en la comparación interanual, seguido de Intermediación financiera (-3,3% ia): entre ambos restaron 0,4 puntos porcentuales a la variación interanual del EMAE.

En relación a los precios, el índice de precios al consumidor (IPC) acumuló en el año 2022 una variación de 94,8%, valor más año desde 1991. Mientras que, con relación al tipo de cambio, se ha observado una depreciación del peso de 72,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio divisa vendedor del Banco de la Nación Argentina en los doce meses del año 2022.



En cuanto al Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional, 2022 finalizó con el cumplimiento de los criterios de desempeño. Esto implicó un déficit primario fiscal menor al 2,5% del PBI; emisión del BCRA para asistir al Tesoro menor al 1% del PBI; y acumulación de dólares a las reservas internacionales superior a US\$ 5.000 millones. En este último punto fue vital la implementación de un tipo de cambio diferenciado para la exportación de soja y derivados. La primera versión del “dólar soja” permitió al Gobierno sumar ingresos por US\$ 8.125 millones, mientras la aportó unos US\$ 3.160 millones.

Para 2023 se espera una moderación en el ritmo de expansión, ya con la mayoría de los sectores habiendo superado sus niveles de prepandemia. Por un lado, la economía global continua su proceso de desaceleración y el mercado incorpora en el precio de los activos la expectativa de una recesión global. En el plano local, el sector público continúa planteando un escenario de mayor austeridad por parte de la política fiscal y enfrentando un desafío significativo en relación con la política de administración de los pasivos públicos.

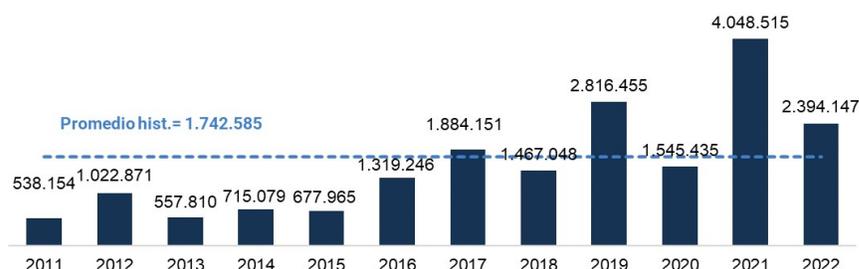
Asimismo, dado que 2023 es un año de elecciones presidenciales, podría observarse un incremento de la volatilidad en las cotizaciones de los activos en los mercados financieros domésticos. La sequía causó un fuerte recorte en la cosecha de trigo, en gran medida destinada al mercado interno y condicionó los resultados de la cosecha gruesa el próximo año, cuya siembra ya se encuentra retrasada. En este contexto las previsiones del mercado respecto del crecimiento económico de 2023 se ubican en 0,7% anual, según la mediana del sondeo del REM de fines de noviembre, mientras que el PFE-FMI contempla un rango entre el 1,5 y 2,5% de crecimiento promedio, cuyo centro es el 2% contenido en la Ley de Presupuesto Nacional 2023.

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

7.3. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial

M2 permitidos CABA - 12 meses



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

En el año 2022, se observa que los permisos de obra otorgados en Ciudad de Buenos Aires fueron de 2.394.147 m² (1.168 permisos). Esto significa una disminución de 41% comparado con el mismo periodo del año 2021, pero un incremento de 37% comparado contra el promedio histórico de los últimos 10 años (1.742.585 m²).

Evolución escrituras CABA



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

En cuanto a la actividad en el mercado inmobiliario local, según los últimos datos publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de actos escriturales registrados en el periodo de 12 meses del 2022 -33.753 actos- mostró un crecimiento interanual del 25,75%. Las transacciones mediante crédito hipotecario representaron sólo un 4% del total de actos escriturales en el 2022, contra un equivalente de 5% en el año 2021.

8. Comentario de la gerencia

La Sociedad opera en un contexto de alta incertidumbre, política y económica, que suele afectar las decisiones de los agentes económicos, especialmente aquellas asociadas a la adquisición de bienes durables y de largo plazo como los que produce.

El resultado de las operaciones de la Sociedad puede verse afectado por cambios en el índice general de precios, variaciones del tipo de cambio, cambios en políticas económicas y fiscales, entre otros.

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

Consultatio Argentina SAU Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2022

En este contexto, se ha logrado mantener el nivel de actividad. Consecuentemente, la Sociedad ha continuado el avance de obras comprometidas. Estos resultados fueron posibles gracias al bajo nivel de endeudamiento y la solidez de su estructura de capital y flujos de fondos, elementos que le permiten transitar estos períodos de elevada incertidumbre sin ver afectada la situación patrimonial en forma significativa.

La Sociedad se propone continuar operando con un perfil financiero conservador, minimizando los costos y riesgos financieros y maximizando las preventas para generar capital de trabajo. Tradicionalmente, Consultatio se ha caracterizado por el uso prudente del capital, manteniendo siempre un perfil crediticio saludable.

9. Agradecimientos

El Directorio quiere reconocer expresamente el compromiso y la colaboración de los asesores externos en el análisis y selección de la estructura societaria más eficiente, su constitución e inscripción. A su vez agradece a sus proveedores y clientes por la confianza y el apoyo brindado.

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

EL DIRECTORIO

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

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

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

**Ejercicio económico N° 7
iniciado el 1° de enero de 2022**

Estados contables al 31 de diciembre de 2022

Composición del Capital Social

[Nota 6]

Acciones	31/12/2022	31/12/2021
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas, integradas e inscriptas	1.279.134.498	1.255.434.498
Acciones ordinarias nominativas no endosables de \$1 de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción suscriptas e integradas	-	16.500.000
Total de Acciones	1.279.134.498	1.271.934.498

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

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados de situación patrimonial
al 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Activo			
Activo corriente			
Caja y bancos	4.a	3.618.425.539	555.989.586
Inversiones transitorias	Anexo I	3.332.905.817	3.605.748.963
Créditos por ventas de bienes		2.613.541	-
Otros créditos	4.b	669.010.721	2.021.430.591
Inventarios	4.c	11.713.312.809	26.283.900.817
Total del activo corriente		19.336.268.427	32.467.069.957
Activo no corriente			
Otros créditos	4.b	1.347.328.005	1.913.414.021
Inventarios	4.c	8.293.041.736	5.740.333.192
Total del activo no corriente		9.640.369.741	7.653.747.213
Total del activo		28.976.638.168	40.120.817.170
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas comerciales	4.d	799.675.381	722.336.991
Cargas fiscales	4.e	44.229.634	24.757.805
Anticipos de clientes	4.f	3.954.543.431	19.357.535.533
Otras deudas	4.g	84.704.434	42.275.662
Total del pasivo corriente		4.883.152.880	20.146.905.991
Pasivo no corriente			
Anticipos de clientes	4.f	6.651.009.935	3.071.384.366
Pasivo por impuesto diferido	5.	2.814.354.988	3.558.116.249
Total del pasivo no corriente		9.465.364.923	6.629.500.615
Total del pasivo		14.348.517.803	26.776.406.606
Participación minoritaria		3.297.555.947	3.293.873.020
Patrimonio neto		11.330.564.418	10.050.537.544
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto		28.976.638.168	40.120.817.170

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados de resultados

correspondiente al ejercicio económico finalizado

al 31 de diciembre de 2022, presentado en forma comparativa

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

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos por ventas de bienes	4.h	19.645.335.404	-
Costo de los bienes vendidos	Anexo II	(16.696.797.995)	-
Resultado bruto		2.948.537.409	-
Gastos de comercialización	Anexo III	(1.920.179.176)	(48.148.741)
Gastos de administración	Anexo III	(268.548.952)	(159.955.873)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM		(225.945.835)	3.708.400.627
Otros ingresos y egresos netos	4.i	58.377.903	(86.265.323)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria		592.241.349	3.414.030.690
Resultado de participación minoritaria		(49.996.530)	(711.952.786)
Impuesto a las ganancias	5	737.782.055	(2.580.351.762)
Resultado neto del ejercicio		1.280.026.874	121.726.142

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de evolución del patrimonio neto
correspondiente al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos argentinos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	Aportes de los propietarios			Resultados no asignados			31/12/2022	31/12/2021
	Capital social	Ajuste de capital	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total	Total
Saldos al inicio del ejercicio	1.271.934.498	8.640.415.458	16.461.446	-	-	121.726.142	10.050.537.544	9.912.349.956
Aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	16.461.446
Distribución de resultados acumulados (*):								
A reserva legal	-	-	-	6.086.307	-	(6.086.307)	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	115.639.835	(115.639.835)	-	-
Capitalización de aportes irrevocables (*)	7.200.000	9.261.446	(16.461.446)	-	-	-	-	-
Resultado neto del ejercicio	-	-	-	-	-	1.280.026.874	1.280.026.874	121.726.142
Saldos al cierre del ejercicio	1.279.134.498	8.649.676.904	-	6.086.307	115.639.835	1.280.026.874	11.330.564.418	10.050.537.544

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estado de flujos de efectivo
correspondiente al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentado en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea - Nota 2.b)

	31/12/2022	31/12/2021
Variaciones del efectivo (1)		
Efectivo al inicio del ejercicio	555.989.586	702.403.227
Efectivo al cierre del ejercicio	3.618.425.539	555.989.586
Aumento/(Disminución) de efectivo	3.062.435.953	(146.413.641)
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Resultado neto del ejercicio	1.280.026.874	121.726.142
Impuesto a las ganancias	(737.782.055)	2.580.351.762
Participación minoritaria	49.996.530	711.952.786
Ingresos del ejercicio compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(14.033.587.750)	-
Ajustes para llegar al flujo neto generado por las actividades operativas		
Disminución/(Aumento) de otros créditos	1.918.505.886	(978.543.648)
Aumento de créditos por ventas de bienes y servicios prestados	(2.613.541)	-
Disminución/(Aumento) de inventarios	11.971.565.861	(5.536.824.594)
Aumento de cargas fiscales	13.492.623	20.005.471
Aumento/(Disminución) de deudas comerciales	77.338.390	(332.730.230)
Aumento de anticipos de clientes	2.210.221.217	3.708.468.199
Aumento/(Disminución) de otras deudas	42.428.772	(13.550.631)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	2.789.592.807	280.855.257
Actividades de inversión		
(Suscripciones)/Rescates netos de inversiones transitorias	272.843.146	(443.730.344)
Flujo neto de efectivo generado por/(aplicado en) las actividades de inversión	272.843.146	(443.730.344)
Actividades de financiación		
Aportes netos de los propietarios	-	16.461.446
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	16.461.446
Aumento/(Disminución) de efectivo	3.062.435.953	(146.413.641)

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

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

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

1. Constitución de la Sociedad – Objeto social

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

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

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

2. Bases de preparación de la información

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), para entidades que no hacen oferta pública de sus títulos valores

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2021 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo por el ejercicio económico finalizado a dicha fecha. Dichas cifras han sido reexpresadas, en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado más abajo, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

b) Información contable ajustada por inflación

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

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

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

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la IGJ mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2022, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de sus operaciones.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 94,79% y 50,94% para los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

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

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

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

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

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

3. Principales criterios contables de valuación y exposición

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

a) Rubros monetarios

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

b) Activos y pasivos monetarios en moneda extranjera

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

c) Inversiones transitorias

- Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión: han sido valuadas al valor de las cuotas partes del último día hábil de cada ejercicio.
- Títulos públicos: han sido valuadas al valor de cotización del último día hábil de cada ejercicio.

El valor de las cuotas partes o títulos que cotizan en moneda extranjera fue registrado de acuerdo con lo descripto en el apartado b) de esta Nota. Las diferencias de valuación han sido imputadas a los resultados de cada ejercicio.

d) Inversiones en negocios conjuntos

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

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

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

e) Inventarios

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

Asimismo, en adición al valor del terreno y los gastos incurridos en el diseño y desarrollo del proyecto inmobiliario, se han activado los costos financieros reales (por la parte que no compensa a la inflación del ejercicio) originados en: (i) las financiaciones recibidas en moneda extranjera que fueron aplicadas al pago de los lotes (totalmente atribuible a Consultatio Argentina S.A.U.) y (ii) la financiación derivada de los anticipos obtenidos de los clientes hasta el momento de finalización del proceso constructivo.

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

f) Reconocimiento de ingresos

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

g) Anticipos de clientes

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

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

h) Cuentas del Patrimonio neto

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

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

i) Cuentas del estado de resultados

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

j) Uso de estimaciones

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

k) Impuesto a las ganancias

Las normas contables profesionales requieren la contabilización del impuesto a las ganancias por el método del impuesto diferido. De acuerdo con este método, un impuesto diferido activo o pasivo es reconocido cuando existen diferencias temporarias entre el valor contable y el valor impositivo de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables. En la Nota 5 se incluye la conciliación entre el impacto en resultados por impuesto a las ganancias y el importe que resulta de aplicar la tasa impositiva vigente sobre el resultado contable antes de impuestos por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, como así también la evolución del impuesto diferido.

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

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

Asimismo, con fecha 14 de marzo de 2022 fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor 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 la suma de \$ 22.434.598, más el 35% sobre el excedente de \$ 76.049.486.

Considerando lo mencionado precedentemente, 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.

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

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

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

La composición de las principales líneas del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
a) Caja y Bancos		
Bancos en moneda extranjera [Anexo IV]	3.616.630.775	531.978.391
Bancos en pesos	1.794.764	3.114.628
Valores a depositar	-	20.896.567
Total	3.618.425.539	555.989.586
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Anticipo a proveedores	72.864.128	306.158.994
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	79.432.063	776.890.836
Gastos a devengar - IIBB	118.336.123	527.550.227
IVA - Saldo a favor	349.252.864	293.948.278
IIBB - Saldo a favor	334.023	-
Créditos con partes relacionadas [Nota 7]	38.376.030	83.519.503
Otros créditos diversos	10.415.490	33.362.753
Subtotal	669.010.721	2.021.430.591
<u>No corriente</u>		
Anticipo a proveedores	846.030.434	1.079.943.937
Gastos a devengar - Comisiones de ventas	156.820.197	23.351.763
Gastos a devengar - IIBB	183.177.140	88.217.384
Gastos a devengar - Impuesto de sellos	1.214.148	1.581.856
IVA - Saldo a favor	120.687.966	652.383.412
IIBB - Saldo a favor	3.673.475	27.394.581
Crédito Impuesto Ley 25.413	35.718.349	40.363.246
Otros créditos diversos	6.296	177.842
Subtotal	1.347.328.005	1.913.414.021
Total	2.016.338.726	3.934.844.612
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Inventario terminado	11.713.312.809	-
Inventario en proceso:		
Tierras	-	7.488.645.011
Gastos de diseño y desarrollo	-	16.143.701.667
Costos financieros activados	-	2.651.554.139
Subtotal	11.713.312.809	26.283.900.817
<u>No corriente</u>		
Inventario en proceso:		
Tierras	4.645.938.385	4.645.938.385
Gastos de diseño y desarrollo	3.519.426.164	966.717.620
Costos financieros activados	127.677.187	127.677.187
Subtotal	8.293.041.736	5.740.333.192
Total	20.006.354.545	32.024.234.009

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2022	31/12/2021
d) Deudas comerciales		
Proveedores en pesos	219.228.449	227.360.307
Proveedores en moneda extranjera [Anexo IV]	14.875.078	-
Provisiones en pesos	328.178.871	337.152.259
Provisiones en moneda extranjera [Anexo IV]	237.392.983	157.824.425
Total	799.675.381	722.336.991
e) Cargas fiscales		
Provisión impuesto a las ganancias (neta de retenciones y saldos a favor)	5.979.206	-
Retenciones y percepciones a pagar	27.601.245	24.757.805
Impuesto a los sellos a pagar	10.648.475	-
Otros impuestos, tasas y contribuciones a pagar	708	-
Total	44.229.634	24.757.805
f) Anticipos de clientes		
<u>Corriente</u>		
Anticipos de clientes en pesos ajustables por UVA	-	9.550.274.404
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	-	9.306.871.418
Anticipos de clientes en pesos	3.954.543.431	500.389.711
Subtotal	3.954.543.431	19.357.535.533
<u>No corriente</u>		
Anticipos de clientes en moneda extranjera [Nota 7] [Anexo IV]	2.783.588.228	996.319.127
Anticipos de clientes en pesos ajustables por CAC	2.007.769.768	663.423.081
Anticipos de clientes en pesos	1.859.651.939	1.411.642.158
Subtotal	6.651.009.935	3.071.384.366
Total (*)	10.605.553.366	22.428.919.899
Anticipos de clientes pendientes de recibir	3.779.722.974	4.437.238.885
Boletos de compraventa vigentes y señas	14.385.276.340	26.866.158.784

(*) Los anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2022 corresponden al proyecto Oceana Puerto Madero y al proyecto Huego 475 en \$ 3.954.543.431 y \$ 5.353.714.211, respectivamente..

	31/12/2022	31/12/2021
g) Otras deudas		
Deudas con partes relacionadas [Nota 7]	84.704.434	42.275.662
Total	84.704.434	42.275.662

La composición de ciertas líneas del estado de resultados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
h) Ingresos por ventas de bienes		
Venta de departamentos	18.757.403.670	-
Venta de locales	887.931.734	-
Total	19.645.335.404	-
i) Otros ingresos y egresos netos		
Resultado por rescisión	63.458.923	(85.678.932)
Multas y recargos	(7.853.893)	-
Diversos	2.772.873	(586.391)
Total	58.377.903	(86.265.323)

5. Impuesto a las ganancias

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad ha estimado un cargo por impuesto a las ganancias, el cual se encuentra compuesto de la siguiente manera:

	31/12/2022	31/12/2021
Impuesto corriente	(5.979.206)	-
Impuesto diferido	743.761.261	(2.580.351.762)
Impuesto a las ganancias	737.782.055	(2.580.351.762)

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 neto antes del Impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	592.241.349	3.414.030.690
Tasa efectiva del impuesto	34,28%	25,00%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(203.020.334)	(853.507.673)
<u>Diferencias permanentes a la tasa del impuesto</u>		
Efecto ajuste por inflación y otros	(1.456.166.933)	(1.410.055.226)
Efecto cambio de tasa impuesto a las ganancias	-	(494.777.061)
Resultado por participación minoritaria	17.138.810	177.988.198
Reexpresión Quebrantos impositivos	2.379.830.512	-
Impuesto a las ganancias	737.782.055	(2.580.351.762)

La evolución de los saldos por impuesto diferido por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado	Saldo al cierre del ejercicio
Inversiones transitorias	(41.481.066)	(74.820.008)	(116.301.074)
Otros créditos	(394.448.867)	176.789.201	(217.659.666)
Inventarios	(4.661.712.592)	769.504.205	(3.892.208.387)
Anticipos de clientes	-	636.718.173	636.718.173
Ajuste por inflación impositivo	21.148.867	(17.579.934)	3.568.933
Quebrantos	1.518.377.409	(746.850.376)	771.527.033
Total 2022	(3.558.116.249)	743.761.261	(2.814.354.988)
Total 2021	(977.764.488)	(2.580.351.762)	(3.558.116.250)

6. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social suscrito e inscrito asciende a \$ 1.271.934.498. Con fecha 28 de abril de 2022 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria aprobó la capitalización de aportes irrevocables por \$ 7.200.000, razón por la cual al 31 de diciembre de 2022 el capital social suscrito, integrado e inscrito asciende a \$ 1.279.134.498.

7. Sociedad controlante y otras partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la entidad controlante es Consultatio S.A., entidad que posee la totalidad del capital social y de los votos, siendo su único accionista. Por consiguiente, la Sociedad es parte relacionada con las personas físicas y jurídicas con las cuales su accionista mantiene vinculación.

a) Los créditos y deudas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	31/12/2022	31/12/2021
Otros créditos		
Gastos a recuperar		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	38.376.030	83.519.503
Total	38.376.030	83.519.503
Anticipos de clientes		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	1.923.238.421	2.134.351.344
Otras deudas		
Honorarios		
Consultatio SA	80.212.766	42.234.422
Gastos varios		
Consultatio SA	521.765	41.240
Lago Norte Propiedades S.A.	3.969.903	-
Total	2.007.942.855	2.176.627.006

b) Los resultados por operaciones con partes relacionadas durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de administración		
Honorarios y retribuciones		
Consultatio S.A.	(103.394.773)	(75.565.606)
Total	(103.394.773)	(75.565.606)

- c) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos invertidos por la Sociedad (incluidos los negocios conjuntos controlados) en Fondos Comunes de Inversión administrados por Consultatio Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ascienden a \$ 193.952.358 y \$ 1.008.598.371, respectivamente (Anexo I). Los resultados generados por estas inversiones durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 128.991.090 (pérdida) y \$ 86.949.935 (ganancia), respectivamente.

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

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

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

Las directivas de operación y funcionamiento del negocio son impartidas por Consultatio S.A., quien tiene a su cargo la administración y el gerenciamiento operativo del negocio. Al respecto, con fecha 6 de febrero de 2018 la UT ha recibido una Oferta Irrevocable para la celebración de un Contrato de Servicios, la cual ha sido aceptada. Los honorarios devengados a favor de Consultatio S.A. por este concepto por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a \$ 35.307.895 y \$ 75.565.606, respectivamente.

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

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

Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 adquirieron un lote de terreno (el lote), sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 metros cuadrados, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de US\$ 11.115.000 más los gastos de compra, equivalente a \$ 1.814.614.551.

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

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

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

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

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

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

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

Con fecha 2 de noviembre de 2017, Consultatio S.A (Sociedad controladora de Consultatio Argentina S.A.U. -100%-) resulto adjudicataria a través de un proceso de subasta pública de un lote de terreno ubicado en la Avenida Ingeniero Huergo 467/475 – Avenida Belgano S/N° - Azopardo N° 440/442/480/490/500 – República Bolivariana de Venezuela N° 15, de la Ciudad de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 3.920,93 m2. El precio total abonado ascendió a la suma de US\$ 20.000.000 más gastos (equivalente a \$ 3.717.944.852).

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

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

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

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

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

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

Los partícipes de la UT y sus respectivas participaciones son:

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

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

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

Por aplicación de las normas de la Comisión Nacional de Valores y de la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N°26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), Consultatio S.A. (único accionista de la Sociedad), debe aplicar en la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2022 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), en lugar de utilizar las normas de contabilidad contenidas en las Resoluciones Técnicas emitidas por la FACPCE utilizadas por la Sociedad.

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

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

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

A continuación, se resume la información contable consolidada de la Sociedad con el Fondo que será utilizada por Consultatio S.A. en la preparación de sus estados contables consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con las NIIF.

Resumen del estado de situación patrimonial consolidado bajo NIIF al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
Total del activo corriente	20.461.745.541	32.979.709.529
Total del activo no corriente	10.755.497.422	8.825.333.018
Total del activo	31.217.242.963	41.805.042.547
Total del pasivo corriente	3.874.885.347	19.781.663.691
Total del pasivo no corriente	9.304.219.525	5.980.982.649
Total del pasivo	13.179.104.872	25.762.646.340
Participación no controlante	7.261.748.270	7.352.931.966
Total del patrimonio de la controlante	10.776.389.821	8.689.464.241

Resumen de partidas de resultados consolidados bajo NIIF por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	1.536.135.793	56.165.995
Resultado de participación minoritaria	91.183.696	452.894.754
Impuesto a las ganancias	459.598.473	(1.946.950.386)
Resultado neto del ejercicio	2.086.917.962	(1.437.889.637)

Resumen de la conciliación del estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2022 y 2021 entre las normas contables profesionales argentinas (NCPA) y las NIIF:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2022				31/12/2021
	CASAU	FCIC	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
	Saldos NCP	Saldos NCP			
Activo					
Activo corriente					
Caja y Bancos	3.618.425.539	5.055.733	-	3.623.481.272	559.293.952
Inversiones transitorias	3.332.905.817	714.716.981	-	4.047.622.798	4.615.611.056
Créditos por ventas de bienes	2.613.541	-	-	2.613.541	-
Inventarios	11.713.312.809	2.037.039.129	(1.604.011.833)	12.146.340.105	25.853.834.619
Otros créditos	669.010.721	11.053.133	(38.376.029)	641.687.825	1.950.969.902
Total del activo corriente	19.336.268.427	2.767.864.976	(1.642.387.862)	20.461.745.541	32.979.709.529
Activo no corriente					
Inventarios	8.293.041.736	1.551.674.904	(436.547.223)	9.408.169.417	6.812.097.176
Otros créditos	1.347.328.005	-	-	1.347.328.005	2.013.235.842
Participaciones en negocios conjuntos	-	3.297.555.947	(3.297.555.947)	-	-
Total del activo no corriente	9.640.369.741	4.849.230.851	(3.734.103.170)	10.755.497.422	8.825.333.018
Total del activo	28.976.638.168	7.617.095.827	(5.376.491.032)	31.217.242.963	41.805.042.547
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	799.675.381	25.297.752	5.256.478	830.229.611	762.773.178
Cargas fiscales	44.229.634	-	-	44.229.634	25.019.881
Anticipos de clientes	3.954.543.431	-	(1.043.881.314)	2.910.662.117	18.946.380.486
Otras deudas	84.704.434	48.692.056	(43.632.505)	89.763.985	47.490.146
Total del pasivo corriente	4.883.152.880	73.989.808	(1.082.257.341)	3.874.885.347	19.781.663.691
Pasivo no corriente					
Anticipos de clientes	6.651.009.935	-	127.891.572	6.778.901.507	2.990.086.952
Pasivo por impuesto diferido	2.814.354.988	-	(289.036.970)	2.525.318.018	2.990.895.697
Total del pasivo no corriente	9.465.364.923	-	(161.145.398)	9.304.219.525	5.980.982.649
Total del pasivo	14.348.517.803	73.989.808	(1.243.402.739)	13.179.104.872	25.762.646.340
Participación minoritaria	3.297.555.947	7.543.106.019	(3.578.913.696)	7.261.748.270	7.352.931.966
Patrimonio neto	11.330.564.418	-	(554.174.597)	10.776.389.821	8.689.464.241
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio neto	28.976.638.168	7.617.095.827	(5.376.491.032)	31.217.242.963	41.805.042.547

Resumen de la conciliación de partidas de resultados consolidados por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

	31/12/2022				31/12/2021
	CASAU	FCIC	Ajustes NIIF	Saldos NIIF	Saldos NIIF
	Saldos NCP	Saldos NCP			
Ingresos por ventas de bienes	19.645.335.404	-	2.216.072.462	21.861.407.866	-
Costo de los bienes vendidos	(16.696.797.995)	-	863.430.426	(15.833.367.569)	-
Resultado bruto	2.948.537.409	-	3.079.502.888	6.028.040.297	-
Resultado inversiones en negocios conjuntos	-	49.996.530	(49.996.530)	-	-
Gastos de administración	(268.548.952)	(179.158.134)	-	(447.707.086)	(348.402.396)
Gastos de comercialización	(1.920.179.176)	-	-	(1.920.179.176)	(48.148.741)
Resultados financieros netos y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(225.945.835)	(150.842.806)	(1.722.449.170)	(2.099.237.811)	549.785.137
Otros ingresos y egresos netos	58.377.903	(62.533.870)	(20.624.464)	(24.780.431)	(97.068.005)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias y resultado de participación minoritaria	592.241.349	(342.538.280)	1.286.432.724	1.536.135.793	56.165.995
Resultado de participación minoritaria	(49.996.530)	342.538.280	(201.358.054)	91.183.696	452.894.754
Impuesto a las ganancias	737.782.055	-	(278.183.582)	459.598.473	(1.946.950.386)
Resultado neto del ejercicio	1.280.026.874	-	806.891.088	2.086.917.962	(1.437.889.637)

Los importes de la columna "FCIC Saldos NCP" surgen de la incorporación de los saldos patrimoniales del Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y de los saldos de resultados del Fondo correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y de 2021. Los importes de la columna "Ajustes NIIF" surgen principalmente de: (i) ajustes originados en el cómputo del costo financiero generado por los anticipos de clientes y la activación que corresponda en inventarios de acuerdo con los intereses implícitos en contratos con clientes según la NIIF 15; y (ii) efecto en el impuesto diferido del punto (i) precedente.

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

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones transitorias, los créditos y cancelación de deudas al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

Saldos deudores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2022
	Inversiones transitorias	3.332.905.817	-	-	-	-	-
Créditos por venta	-	2.613.541	-	-	-	-	2.613.541
Otros créditos	480.346.234	291.788.746	4.434.332	-	13.129.375	1.226.640.039	2.016.338.726
Total al 31/12/2022	3.813.252.051	294.402.287	4.434.332	-	13.129.375	1.226.640.039	5.351.858.084

Saldos acreedores	Sin plazo establecido	Hasta tres meses	Entre tres y seis meses	Entre seis y nueve meses	Entre nueve y doce meses	Más de doce meses	31/12/2022
	Deudas comerciales	-	799.675.381	-	-	-	-
Cargas fiscales	-	38.250.428	5.979.206	-	-	-	44.229.634
Anticipo de clientes	-	-	-	-	-	6.651.009.935	6.651.009.935
Otras deudas	-	84.704.434	-	-	-	-	84.704.434
Total al 31/12/2022	-	922.630.243	5.979.206	-	-	6.651.009.935	7.579.619.384

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

Los créditos y deudas no devengan interés ni se encuentran sujetos a cláusulas de ajuste, con excepción de los saldos de anticipos de clientes en pesos ajustables por UVA y CAC y ciertos saldos de inversiones transitorias, cuyas cotizaciones en dólares fueron convertidas a pesos (Ver Anexos I y III). El rendimiento promedio de las inversiones transitorias fue de 47% anual.

11. Hechos posteriores

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

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

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

Anexo I

Detalle de inversiones transitorias

	31/12/2022			31/12/2021
	Cantidad	Valuación	Importe	Importe
Cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión				
Consultatio Deuda Argentina - Clase B - \$ (*)	-	-	-	942.675.406
Consultatio Ahorro Plus - Clase B - \$	21.930	28,8043	631.689	7.388.169
Consultatio Fondo de Dinero - Clase B - \$ (*)	119.818.588	1,6134	193.320.669	58.534.796
Delta Performance - Clase B - \$	4.480	17,5845	78.780	958.140
Allaria Renta Fija - Clase B - \$	-	-	-	488.160.793
Allaria Ahorro - Clase B - \$	3.914.815	18,9643	74.241.891	182.720.815
Total cuotapartes de Fondos Comunes de Inversión			268.273.029	1.680.438.119
Títulos públicos				
United States Treasury Security Bills - USD [Anexo III]	17.566.000	174,4639	3.064.632.788	1.687.622.945
Bonos del Tesoro en pesos ajustados por CER	-	-	-	237.687.899
Total títulos públicos			3.064.632.788	1.925.310.844
Total inversiones transitorias			3.332.905.817	3.605.748.963

(*) Al 31 de diciembre de 2021, se encuentran restringidos en relación a operaciones bursátiles \$ 38.239.588.

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados contables
correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo II

Detalle del costo de los bienes vendidos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Existencia de inventario terminado al inicio del ejercicio	-	-
Transferencia desde inventario en proceso	28.042.473.810	-
Costos adicionales de obra	367.636.994	-
Existencia de inventario terminado al cierre del periodo	(11.713.312.809)	-
Costo de los bienes vendidos	(16.696.797.995)	-

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.

Estados contables

correspondientes al ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa

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

Anexo III

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

	Gastos de comercialización	Gastos de administración	31/12/2022	31/12/2021
Impuestos, tasas y contribuciones	636.668.864	96.692.010	733.360.874	66.507.013
Honorarios y retribuciones	216.308.432	153.029.935	369.338.367	94.006.054
Gastos de marketing	85.552.339	-	85.552.339	18.222.425
Comisiones	883.181.879	-	883.181.879	16.923.943
Expensas	98.467.662	-	98.467.662	-
Gastos de informática	-	39.359	39.359	33.497
Gastos bancarios	-	17.915.530	17.915.530	11.434.347
Gastos de reparación y mantenimiento	-	-	-	281.014
Gastos diversos	-	872.118	872.118	696.321
Total al 31/12/2022	1.920.179.176	268.548.952	2.188.728.128	
Total al 31/12/2021	48.148.741	159.955.873		208.104.614

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio Argentina S.A.U.
Estados contables
correspondientes al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022, presentados en forma comparativa
 (Importes expresados en pesos - en moneda homogénea) – Nota 2.b)

Anexo IV

Activos y pasivos en moneda extranjera

	31/12/2022			31/12/2021
	Moneda extranjera clase e importe	Tipo de cambio (*)	Importes en pesos	Importes en pesos
Activo				
Activo corriente				
Bancos	US\$ 20.437.561	176,96	3.616.630.775	531.978.391
Inversiones transitorias	US\$ 17.318.223	176,96	3.064.632.788	1.687.622.945
Total del activo			6.681.263.563	2.219.601.336
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	US\$ 1.423.956	177,16	252.268.061	157.824.425
Anticipos de clientes	US\$ -	-	-	9.306.871.418
Total del pasivo corriente			252.268.061	9.464.695.843
Pasivo no corriente				
Anticipos de clientes	US\$ 15.712.284	177,16	2.783.588.228	996.319.127
Total del pasivo no corriente			2.783.588.228	996.319.127
Total del pasivo			3.035.856.289	10.461.014.970

(*) Tipo de cambio comprador/vendedor según cotización del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2022.

El informe de auditoría sobre los estados contables
 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 (U.C.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°319 – F°45

Cristián H. Costantini
 Presidente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados contables

1. Identificación de los estados contables objeto de la auditoría

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **Consultatio Argentina S.A.U.** (en adelante, mencionada indistintamente como “Consultatio Argentina S.A.U.” o “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 11 y los anexos I a IV.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, reexpresadas en moneda de diciembre de 2022 de conformidad con lo señalado en la nota 2.a) a los estados contables adjuntos, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se la presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual.

2. Responsabilidad del Directorio de la Sociedad en relación con los estados contables

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

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría involucra la aplicación de procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados, así como la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables, dependen del juicio profesional del auditor. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que

sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **Consultatio Argentina S.A.U.** al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los cuales se encuentran transcritos a los libros rubricados.
- Según surge de los registros contables de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener la Sociedad personal a cargo.
- Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/11 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