

Consultatio

Memoria

Reseña informativa

Estados financieros

correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31
de diciembre de 2023

Informe de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

Consultatio S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2023
presentados en forma comparativa
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Información legal

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

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

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

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.**Estados consolidados de resultados integrales****Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022**

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

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

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

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

Consultatio S.A.
Estados consolidados de cambios en el patrimonio
Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.
Estados consolidados de cambios en el patrimonio
Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022
(cifras expresadas en millones de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Estados consolidados de flujos de efectivo

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

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

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

1. Información de la Sociedad

1.1 Información general

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

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

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

1.2 Estructura y organización del Grupo

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



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

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

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

1.3 Organización del negocio

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

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

(*) Corresponder al segmento de negocio “Urbanizaciones – Nordelta” tal lo descripto en Nota 14.
(**) Desarrollo de usos mixtos, mayormente residencial.

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

2. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Bases de consolidación

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

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

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

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

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

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

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reexpresión del estado consolidado de situación financiera

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

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

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

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

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

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

Reexpresión del estado consolidado de resultados integrales

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

Reexpresión del estado consolidado de cambios en el patrimonio

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

Los otros resultados integrales se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado consolidado de flujos de efectivo

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

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

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

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

Modificaciones a la NIC 12 - Reforma Fiscal Internacional

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha**Resolución General CNV N° 972/2023**

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

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos

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

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

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

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

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

Modificaciones a la NIIF 16 - Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Moneda funcional y moneda extranjera

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

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

3.2. Instrumentos financieros

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

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

3.2.1. Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Propiedad, planta y equipos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Propiedades de inversión

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

La Sociedad mantiene como propiedades de inversión:

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

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

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

3.5. Inventarios

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

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

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

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

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

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

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

3.6. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

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

3.7. Efectivo y equivalentes del efectivo

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

3.8. Pasivos del contrato

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

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

3.9. Provisiones

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

3.10. Otras deudas

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

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

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

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

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

3.11. Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12. Cuentas del patrimonio**3.12.1. Capital social y ajuste de capital**

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

3.12.2. Prima de emisión y transacciones entre propietarios

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

3.12.3. Reservas legal, facultativa y especial

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

3.12.4. Conversión de negocios en el extranjero

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

3.12.5. Resultados no asignados

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

3.13. Cuentas del estado consolidado de resultados integrales

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

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

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

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

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

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

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

3.15. Resultado por acción

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

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

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

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Estimaciones significativas**4.2.1. Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocio conjunto):**

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

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

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades**5.1. Consolidación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Activo no corriente	25.182	17.864
Activo corriente	571	560
Total del activo	25.753	18.424
Patrimonio	9.329	6.649
Pasivo no corriente	2.934	1.929
Pasivo corriente	13.490	9.846
Total del pasivo	16.424	11.775
Total del pasivo y del patrimonio	25.753	18.424
	31/12/2023	31/12/2022
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	628	91
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(318)	(770)
Impuesto a las ganancias	(12)	424
Resultado neto del ejercicio	(330)	(346)
Otros resultados integrales	3.011	(1.072)
Resultados integrales del ejercicio	2.681	(1.418)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

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

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.
Los movimientos ocurridos durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas corresponden a:

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

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

Inversión en Nordelta S.A.

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



(1) La participación restante pertenece a Administradora Fiduciaria SA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Inventarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

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

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

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

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios prestados

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

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

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

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

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

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

6.6. Otros créditos

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

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

6.7. Inversiones en activos financieros

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

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

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

6.9. Pasivo del contrato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.10. Deudas comerciales

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

6.11. Impuesto a las ganancias a pagar

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

6.12. Deudas financieras

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

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

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

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

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

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

6.13. Otras deudas

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

6.14. Provisiones

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

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

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

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

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Inventario terminado y reventa.

6.17. Gastos de comercialización

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

6.18. Gastos de administración

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

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

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

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

6.19. Ingresos financieros

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

6.20. Costos financieros

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

6.21. Otros ingresos operativos

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

6.22. Otros egresos operativos

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

7. Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

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

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Patrimonio**8.1. Capital social**

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

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

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

9. Saldos y operaciones con partes relacionadas**9.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas**

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

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

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

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

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

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

9.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

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

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

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

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

9.4. Remuneración a la Administración

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

	31/12/2023	31/12/2022
Beneficios a corto plazo	167	158

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

10. Bienes de disponibilidad restringida

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La situación particular de cada entidad es la siguiente:

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

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

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

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

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

12. Instrumentos financieros**12.1 Instrumentos financieros por categoría**

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

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

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

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

(*) No incluye pasivos laborales.

12.2 Gestión de riesgos

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

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

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

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

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

12.2.1. Riesgo de crédito

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

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

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

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

12.2.2. Riesgo de liquidez

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

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

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

(*) No incluye pasivos laborales.

12.2.3. Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de tasa de cambio

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

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

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

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

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

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

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

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

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

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

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

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

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

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

13. Valor razonable de los activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Información sobre segmentos de negocio

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

Los segmentos definidos de acuerdo con la NIIF 8 son:

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

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

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

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

(1) Incluye \$ 25.217 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(2) Incluye \$ 7.592 millones correspondientes al proyecto Las Garzas.

(3) Incluye \$ 23.737 y \$ 35.261 millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

(4) Incluye \$ 2.739 y \$ 32.070, millones correspondientes al proyecto Oceana Puerto Madero y Huergo 475, respectivamente.

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023, presentadas en forma comparativa

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

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

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

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

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

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

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

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

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Contratos de arrendamiento operativos**15.1 Arrendatario**

No hay contratos de arrendamiento no cancelables.

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

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

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

15.2 Arrendador

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Documentación y registros de la Sociedad

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

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

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

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

18. Contexto político-económico en Argentina

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

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

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

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

Adicionalmente, con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024, la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación aprobó el Proyecto de Ley en general mientras que el 7 de febrero de 2024, el Proyecto de Ley fue retirado del Congreso de la Nación luego de haber sido sometido a la votación en particular. Actualmente, el Proyecto de Ley ha sido sometido nuevamente a consideración de las Comisiones correspondientes.

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

19. Hechos posteriores

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

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

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

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

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

20. Aprobación de estados financieros consolidados

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

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

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente