

**Estados financieros intermedios
condensados al 31 de marzo de 2019**

**Informes de revisión de los
auditores independientes**

Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE

1. Estados financieros intermedios consolidados condensados

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera
- Estado intermedio consolidado condensado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio
- Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

2. Estados financieros intermedios separados condensados

- Estado intermedio separado condensado de situación financiera
- Estado intermedio separado condensado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales
- Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio
- Estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

3. Información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados, requerida por el artículo 12 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y por el artículo 68 del reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires

4. Reseña informativa sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

5. Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

6. Informe de revisión de los auditores independientes sobre los estados financieros intermedios separados condensados

7. Informe de la comisión fiscalizadora

INDICE	PÁGINA
Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera	2
Estado intermedio consolidado condensado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales	3
Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio	4
Estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados	7

	Nota	31/03/2019	31/12/2018
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.676.798	1.726.378
Propiedades de inversión	6.2	9.075.241	9.060.083
Otros activos		3.315	3.342
Inventarios	6.3	4.979.886	4.407.336
Inversiones en negocios conjuntos	5.2 y 6.4	2.439.440	2.013.610
Inversiones en otras entidades	5.2 y 6.4	3.050	3.409
Créditos por ventas de bienes y servicios	6.5	92.803	99.199
Otros créditos	6.6	5.597.474	5.630.527
Activo por impuesto diferido	10	196.691	199.615
Total del activo no corriente		24.064.698	23.143.499
Activo corriente			
Inventarios	6.3	7.634.481	8.008.091
Créditos por ventas de bienes y servicios	6.5	57.253	56.763
Otros créditos	6.6	366.488	431.767
Activos a valor razonable con cambios en resultados	6.7	2.970.001	2.306.289
Fondos restringidos	9	115.190	78.001
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.13	3.658.460	3.442.607
Total del activo corriente		14.801.873	14.323.518
Total del activo		38.866.571	37.467.017
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		5.349.256	5.349.256
Resultados acumulados		16.041.747	15.516.615
Atribuible a los propietarios de la controlante		21.391.003	20.865.871
Participaciones no controladas		7.555.525	7.261.005
Total del patrimonio		28.946.528	28.126.876
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Anticipos de clientes	6.9	2.063.499	1.602.596
Otras deudas	6.11	-	2.531
Pasivo por impuesto diferido	10	3.896.423	3.502.008
Provisiones	6.12	1.052	1.176
Total del pasivo no corriente		5.960.974	5.108.311
Pasivo corriente			
Anticipos de clientes	6.9	1.977.572	2.324.125
Comerciales	6.8	267.607	241.373
Fiscales	6.10	84.884	38.988
Otras deudas	6.11	1.629.006	1.627.344
Total del pasivo corriente		3.959.069	4.231.830
Total del pasivo		9.920.043	9.340.141
Total del pasivo y del patrimonio		38.866.571	37.467.017

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

	Nota	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.14	488.614	1.135.638
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.15	(245.592)	(577.869)
Resultado bruto		243.022	557.769
Gastos de administración	6.16	(146.128)	(152.563)
Gastos de comercialización	6.17	(167.488)	(139.331)
Resultado operativo		(70.594)	265.875
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	6.2	336.718	72.673
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	6.2	(15.275)	8.767
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	425.830	54.174
Ingresos financieros	6.18	149.111	12.945
Costos financieros	6.19	(5.215)	(199.529)
Resultado por la posición monetaria neta		168.620	91.845
Otros ingresos	6.20	1.457	394
Otros egresos	6.21	(7.556)	(19.889)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		983.096	287.255
Impuesto a las ganancias	10	(428.475)	(269.494)
Resultado neto del período		554.621	17.761
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:			
Conversión de negocios en el extranjero		265.031	729.792
Total de otros resultados integrales		265.031	729.792
Resultados integrales del período		819.652	747.553
Resultado neto del período atribuible a:			
Propietarios de la controlante		433.802	54.863
Participaciones no controladas		120.819	(37.102)
		554.621	17.761
Resultado integral del período atribuible a:			
Propietarios de la controlante		525.132	430.711
Participaciones no controladas		294.520	316.842
		819.652	747.553
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]			
		1,06	0,13

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	Aportes 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	Cobertura de flujo de efectivo	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Totales
Saldos al 31/12/2018	409.907	2.948.260	2.013.704	(22.615)	5.349.256	168.843	11.088.379	100.048	1.611.905	-	2.547.440	15.516.615	20.865.871	7.261.005	28.126.876
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433.802	433.802	433.802	120.819	554.621
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	91.330	-	-	91.330	91.330	173.701	265.031
Saldos al 31/03/2019	409.907	2.948.260	2.013.704	(22.615)	5.349.256	168.843	11.088.379	100.048	1.703.235	-	2.981.242	16.041.747	21.391.003	7.555.525	28.946.528

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

Consultatio S.A.

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019

Presentado en forma comparativa [en miles de pesos]
[en moneda homogénea] – Nota 2.c)

	Aportes 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	Cobertura de flujo de efectivo	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Totales
Saldos al 31/12/2017	409.907	2.948.260	2.013.704	(22.615)	5.349.256	168.843	7.904.467	100.048	597.232	(7.600)	4.336.769	13.099.759	18.449.015	11.519.963	29.968.978
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.656.427)	(5.656.427)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54.863	54.863	54.863	(37.102)	17.761
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	375.848	-	-	375.848	375.848	353.944	729.792
Saldos al 31/03/2018	409.907	2.948.260	2.013.704	(22.615)	5.349.256	168.843	7.904.467	100.048	973.080	(7.600)	4.391.632	13.530.470	18.879.726	6.180.378	25.060.104

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Actividades operativas		
Resultado neto del período	554.621	17.761
Impuesto a las ganancias devengado	428.475	269.494
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</u>		
Depreciaciones de Propiedad, planta y equipo	45.071	(40.927)
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(117.363)	191.488
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(425.830)	(54.174)
Variación neta de provisiones	(124)	976
Resultado por venta de Propiedades de inversión	15.275	(8.767)
Resultado por valuación de Propiedades de inversión	(336.718)	(72.673)
Diferencia de cambio y otros componentes financieros diversos	84.304	(70.739)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	16.657	44.370
Variaciones netas en el Capital de trabajo		
(Aumento)/Disminución de Inventario	(46.197)	791.242
Disminución/(Aumento) de Otros créditos	98.332	(4.204.247)
Disminución de Créditos por ventas de bienes y servicios	5.906	11.279
(Aumento)/Disminución de Fondos restringidos	(37.189)	81.296
Disminución de Otros activos	27	-
Aumento/(Disminución) de Deudas	47.358	(1.042.669)
Pago impuesto a las ganancias	-	(18.306)
Pago impuesto especial sobre revalúo impositivo	(1.443)	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	331.162	(4.104.596)
Actividades de inversión		
(Compras)/Ventas netas de activos a valor razonable	(546.349)	10.915.952
Pagos por incorporación de PP&E y Propiedades de inversión	(33.037)	(210.487)
Cobros por ventas de PP&E y Propiedades de inversión	450.329	8.767
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(129.057)	10.714.232
Actividades de financiación		
Distribución de dividendos	-	(4.477.514)
Deudas financieras (canceladas), netas	-	(1.938.982)
Variación neta de anticipos de clientes	114.350	(55.915)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	114.350	(6.472.411)
<u>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.13)	3.442.607	3.621.055
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(100.602)	26.369
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	316.455	137.225
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.13)	3.658.460	3.784.649

Las Notas que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros intermedios consolidados condensados.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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°319F°45

Cristián H. Constantini
Vicepresidente

1. Información general y del negocio

1.1 Información general

Consultatio S.A. (en adelante “la Sociedad”), también conocida como Consultatio Real Estate, fue fundada por Eduardo F. Costantini en 1991.

El objeto social de Consultatio S.A. y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) es el desarrollo, comercialización y administración de emprendimientos inmobiliarios innovadores, principalmente en el mercado de alto poder adquisitivo, y con el arte como identidad marcaría.

El Grupo incluye emprendimientos inmobiliarios en tres segmentos definidos como: urbanizaciones, edificios residenciales y torres corporativas.

Actualmente, el Grupo tiene emprendimientos en Argentina, Estados Unidos y Uruguay.

Consultatio S.A. está organizada, bajo las normas de la República Argentina. 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”.

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad tenía 409.906.729 acciones en circulación, todas por un valor nominal de \$1 por acción. En términos de representatividad de votos, todas tienen derecho a 1 voto por acción.

Su domicilio legal es Avda. Leandro N. Alem 815, piso 12°, Sector B, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

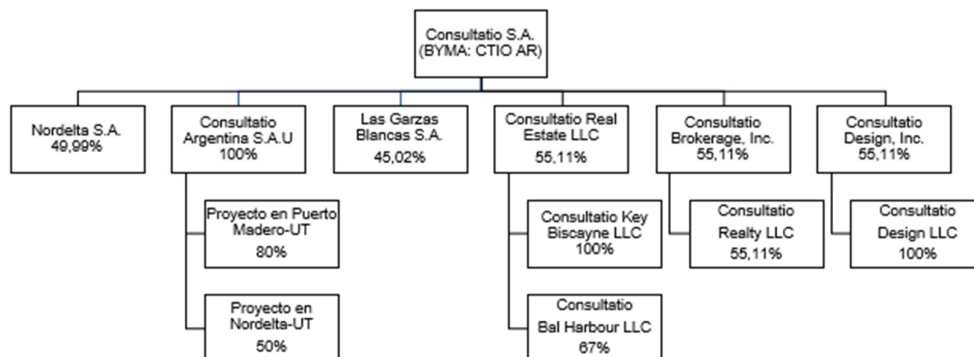
1.2 Estructura y organización del Grupo

Consultatio S.A. es la sociedad controlante de las siguientes entidades: Consultatio Argentina S.A.U. (Argentina), Las Garzas Blancas S.A. (Uruguay), Consultatio Real Estate LLC (Estados Unidos), Consultatio Design, Inc. (Estados Unidos) y Consultatio Brokerage, Inc. (Estados Unidos).

Asimismo, la Sociedad participa en el negocio conjunto de Nordelta S.A. (Argentina), sociedad en la cual mantiene el 49,9996% del capital y los votos desde 1991.

Al 31 de marzo de 2019, la estructura organizacional, incluyendo las principales sociedades del Grupo, es la siguiente:

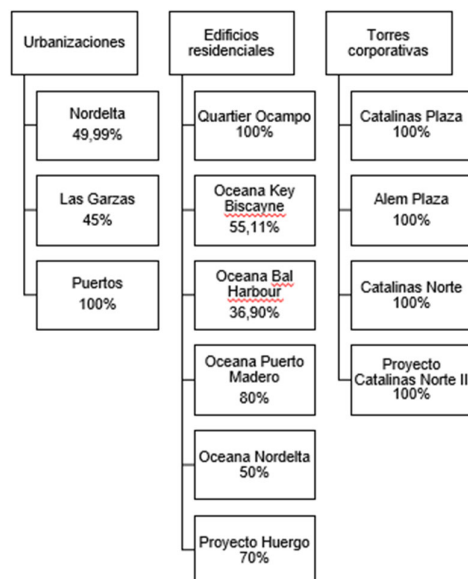
El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.



En la Nota 5 de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, se describe el porcentaje de participación a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos.

1.3 Organización del negocio

Al 31 de marzo de 2019, el Grupo lleva a cabo sus emprendimientos inmobiliarios de acuerdo con la siguiente definición de segmentos y participación en ellos:



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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

a) Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, “Régimen Informativo Periódico”, Capítulo I, “Régimen Informativo”, Sección I, “Disposiciones Generales”, artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores (CNV) (N.T. 2013), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, “Información financiera intermedia”.

Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados de Consultatio S.A. por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se presentan conforme a los lineamientos de la NIC 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés), fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“F.A.C.P.C.E.”). Las NIIF son de aplicación obligatoria para la Sociedad, según la norma contable profesional y las normas regulatorias antes citadas, a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012.

La presente información financiera intermedia consolidada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados 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 Norma Internacional de Contabilidad 29 (NIC 29).

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, incluyen cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 que son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.c), a fin de

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La moneda legal en la República Argentina es el peso. Los estados financieros consolidados se presentan en miles de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. Adicionalmente, a menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a “montos en pesos” o “\$”, son a pesos argentinos; las referencias a “USD” “U\$S” o “dólares US” son a dólares estadounidenses; y las referencias a “\$ U” son pesos uruguayos.

b) Bases de consolidación

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Consultatio S.A. incluyen los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad y de las entidades sobre las cuales tiene control. Son consideradas 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.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto de la Sociedad sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas le otorga a la Sociedad el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

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 adaptados 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 período, y reexpresadas al cierre del ejercicio, según lo indicado en la Nota 2.c).

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y de ventas 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 período de las sociedades controladas.

En dicha Nota 5.1 se incluye la información financiera resumida sobre subsidiarias con intereses no controlantes significativos y otra información adicional.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados
condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

c) Información financiera presentada en moneda homogénea

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los tres años pasados que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29), mostraron evidencias coincidentes. 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.

La NIC 29 señala que, en un contexto de alta inflación, los estados financieros deben presentarse en una unidad de medida corriente; esto es, en moneda homogénea de cierre del período sobre el que se informa. No obstante, la Sociedad no podía presentar sus estados financieros reexpresados debido a que el Decreto N° 664/03 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN) prohibía a los organismos oficiales (entre ellos, la CNV) recibir estados financieros ajustados por inflación.

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del PEN y sus modificatorios (incluido el Decreto N° 664 del PEN antes mencionado). Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 777/18 de CNV, la cual estableció que los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, deben presentarse ante ese organismo de control en moneda homogénea.

De acuerdo con la NIC 29, los importes de los estados financieros que no se encuentren expresados en moneda de cierre del período sobre el que se informa, deben reexpresarse aplicando un índice general de precios. A tal efecto, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados financieros ha sido del 11,78% en el período económico de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 y del 47,65% en el ejercicio económico precedente.

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

Los presentes estados contables intermedios consolidados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados auditados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

a) Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones

La Sociedad adoptó las NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF que se detallan a continuación:

Norma	Denominación
NIIF 16	Arrendamientos
Modificaciones a la NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Modificaciones anuales a las NIIF (ciclo 2015-2017)	Varias

- La NIIF 16 emitida en enero de 2016 especifica cómo los emisores reconocerán, medirán y revelarán los contratos de arrendamientos en los estados financieros. La norma lleva a la mayoría de los contratos de arrendamiento en la contabilidad de los arrendatarios a un modelo único, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La contabilidad de los arrendadores, sin embargo, se mantiene prácticamente sin cambios, conservando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.

La aplicación de esta norma no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019.

- Las modificaciones a la NIC 28 clarifican que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de desvalorización, aplica a participaciones en asociadas y en negocios conjuntos que forman parte de la inversión neta en estas inversiones y no son valuadas utilizando el método de participación.

La aplicación de esta norma no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019.

- Las mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2015-2017) incluyen modificaciones a las siguientes normas: a) NIIF 3 (Combinaciones de negocios) y NIIF 11 (Acuerdos conjuntos) en relación a participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta; b) NIC 12 (Impuesto a las ganancias) en relación a consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio; y c) NIC 23 (Costos por préstamos) en relación a costos por préstamos susceptibles de capitalización.

La aplicación de esta norma no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

b) Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo con lo estipulado en el Título IV, Capítulo III, Artículo 3° de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados 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 Nota 5.2 Nota 6.4
Anexo D – Otras inversiones	Nota 6.7
Anexo E – Provisiones	Nota 6.12
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 6.15
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 12
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Nota 6.16 y 6.17

c) Resultado por acción

Como numerador para el cálculo del resultado básico por acción se utilizó el resultado neto del período que surge del estado intermedio separado condensado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales. Como denominador para el cálculo se utilizó la cantidad de 409.907.000 acciones para ambos períodos, que es la cantidad promedio ponderado de acciones ordinarias durante los períodos. El importe del resultado por acción diluido es igual al importe del resultado por acción básico dado que no han existido instrumentos que pudieran convertirse en acciones ordinarias durante cada período.

No hay transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber cambiado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre de período.

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

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Resultado neto del período atribuible a los propietarios de la controlante	433.802	54.863
Cantidad de acciones	409.907	409.907
	<u>1,06</u>	<u>0,13</u>

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

En la aplicación de las políticas contables de la Sociedad, que se describen en la Nota 3 de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, 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 las presunciones se basan

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones y suposiciones se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el período/ejercicio en el cual se efectúa la revisión, en tanto la revisión afecte sólo a ese período/ejercicio, o en el período/ejercicio de la revisión y períodos/ejercicios futuros, si la revisión afecta al período/ejercicio corriente y a períodos/ejercicios futuros.

Juicios críticos

a) Reconocimiento de ingresos

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de ingresos en 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, y/o 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.

En relación a los ingresos procedentes de la venta de inmuebles, 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.

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.

Los ingresos por alquileres de oficinas son reconocidos en línea recta durante el período de cada contrato.

b) Clasificación de propiedades de inversión

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

- 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 “propiedades, 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).

c) Clasificación de 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 la Sociedad y 50% para el Fideicomiso Accionario Nordelta.

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.

Debido a que Nordelta S.A. está estructurado a través de un vehículo separado, 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.

Estimaciones significativas

a) Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos):

Los estados financieros intermedios consolidados condensados 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 informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas detalladas 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 en la Nota 11.

b) 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. 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 que se podrían obtener de arrendamientos 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 indica información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

5.1. Consolidación

Las sociedades cuyos estados financieros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 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	100,0000	100,0000
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,0268	100,0000
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio Brokerage, Inc.	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio Design, Inc.	Subsidiaria	55,1122	55,1122

- Consultatio Argentina S.A.U.: Sociedad controlada directamente por Consultatio S.A. A través de esta sociedad y en adición a los proyectos que pueda desarrollar por su propia y exclusiva, 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 o se prevé constituir Uniones Transitorias, que son controladas en forma indirecta por la Sociedad.

A continuación, se detalla información financiera resumida al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 de acuerdo a lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	31/03/2019	31/12/2018
Activo no corriente	583.878	581.848
Activo corriente	1.004.249	976.779
Total del activo	1.588.127	1.558.627
Patrimonio	1.568.525	1.536.777
Pasivo corriente	19.602	21.850
Total del pasivo	19.602	21.850
Total del pasivo y patrimonio neto	1.588.127	1.558.627
	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	-	-
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	31.748	34.906
Impuesto a las ganancias	-	(19.848)
Ganancia neta del período	31.748	15.058
Resultados integrales del período	31.748	15.058

- Las Garzas Blancas S.A.: Sociedad controlada directamente por Consultatio 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 intermedios consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.c). Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otro resultado integral.

- Consultatio Real Estate LLC: Sociedad controlada directamente por Consultatio S.A. y continuadora de Consultatio Real Estate, Inc. Su objeto social es el desarrollo, comercialización y administración de los proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana BalHarbour.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Consultatio Real Estate LLC con Consultatio Key Biscayne LLC y Consultatio Bal Harbour LLC han sido adaptados a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.c). Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otro resultado integral.

Debido a que Consultatio Real Estate LLC es una subsidiaria con participación no controladora material se detalla información financiera resumida de la misma bajo NIIF 12:

	31/03/2019	31/12/2018
Activo no corriente	704.417	758.483
Activo corriente	8.658.676	8.161.762
Total del activo	9.363.093	8.920.245
Patrimonio	7.890.256	7.507.178
Pasivo corriente	1.472.837	1.413.067
Total del pasivo	1.472.837	1.413.067
Total del pasivo y patrimonio neto	9.363.093	8.920.245

	31/03/2019	31/03/2018
Ventas de bienes y servicios	297.614	1.009.219
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	152.718	164.638
Ganancia neta del período	152.718	164.638
Resultados integrales del período	152.718	164.638

- Consultatio Brokerage, Inc.: Sociedad controlada directamente por Consultatio S.A. Su objeto social es la venta y administración de bienes inmuebles y demás operaciones inmobiliarias en general.

Los estados financieros consolidados de Consultatio Brokerage, Inc. con Consultatio Realty LLC han sido adaptados a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.c). Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otro resultado integral.

- Consultatio Design, Inc.: Sociedad controlada directamente por Consultatio S.A. Su objeto social es brindar servicios de diseño a las unidades en venta en Oceana Bal Harbour.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de Consultatio Design, Inc. con Consultatio Design LLC han sido adaptados a NIIF para ser incluidos en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Los activos y pasivos fueron convertidos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos de acuerdo con los tipos de cambio promedio mensuales, reexpresados al cierre según lo indicado en la Nota 2.c). Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en otro resultado integral.

5.2. Negocios conjuntos y otras entidades

El siguiente cuadro muestra el valor de las inversiones en negocios conjuntos y otras entidades:

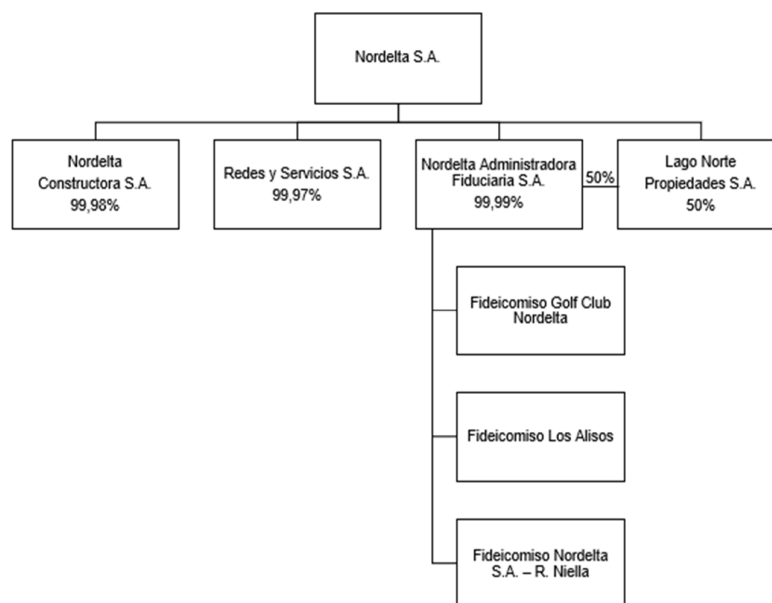
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Valor de la inversión en Nordelta S.A. valuada de acuerdo con el método de la participación	2.439.440	2.013.610
Otras inversiones	3.050	3.409
	<u>2.442.490</u>	<u>2.017.019</u>

Los movimientos ocurridos durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas, corresponden a:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.017.019	1.621.624
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	425.830	664.597
Dividendos distribuidos	-	(267.742)
Otros movimientos	(359)	(1.460)
	<u>2.442.490</u>	<u>2.017.019</u>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Inversión en Nordelta S.A.



- Nordelta Constructora S.A.: Sociedad dedicada al desarrollo, construcción y compraventa de bienes inmuebles. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, esta sociedad se encuentra en proceso de liquidación.
- Redes y Servicios S.A.: Sociedad prestadora de servicios de agua potable, cloacas, y sistemas de riego.
- Nordelta Administradora Fiduciaria S.A.: Sociedad fiduciaria en los siguientes fideicomisos: i) Fideicomiso Golf Club Nordelta; ii) Fideicomiso Nordelta S.A. – Reinaldo Niella; y iii) Fideicomiso Los Alisos. Nordelta S.A. es beneficiario final de estos fideicomisos.
- Lago Norte Propiedades S.A.: Broker inmobiliario dedicado a la compra, venta y administración de bienes inmuebles; y demás operaciones inmobiliarias en general.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
 Notas a los estados intermedios consolidados
 condensados correspondientes al período de tres
 meses finalizado el 31 de marzo de 2019
 Presentadas en forma comparativa
 [en miles de pesos, a menos que se exprese lo
 contrario]
 [en moneda homogénea] – Nota 2.c)

	31/03/2019	31/12/2018
Activo		
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	376.623	378.873
Propiedades de inversión	4.790.086	4.653.192
Inventarios	772.936	576.391
Inversiones en otras entidades	6.131	2.376
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	22.207	31.381
Otros créditos	13.791	42.528
Total del activo no corriente	5.981.774	5.684.741
Activo corriente		
Inventarios	1.510.534	1.796.002
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	146.377	125.777
Otros créditos	708.960	705.070
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1.478.317	683.892
Efectivo y equivalentes de efectivo	37.652	808.886
Total del activo corriente	3.881.840	4.119.627
Total del activo	9.863.614	9.804.368
Patrimonio		
Aporte de los propietarios	673.158	673.158
Resultados acumulados	4.411.270	3.559.599
Atribuible a los propietarios de la controlante	5.084.428	4.232.757
Participaciones no controladas	-	-
Total del patrimonio	5.084.428	4.232.757
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Anticipos de clientes	1.116.966	1.092.172
Pasivo por impuesto diferido	1.136.584	1.278.597
Provisiones	24.849	20.008
Total del pasivo no corriente	2.278.399	2.390.777
Pasivo corriente		
Anticipos de clientes	2.255.246	3.072.168
Comerciales	38.310	26.467
Fiscales	169.290	42.152
Otras deudas	37.941	40.047
Total deudas y del pasivo corriente	2.500.787	3.180.834
Total del pasivo	4.779.186	5.571.611
Total del pasivo y patrimonio neto	9.863.614	9.804.368

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados
 condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	961.393	239.889
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	(299.421)	(54.021)
Resultado bruto	661.972	185.868
Gastos de administración y comercialización	(159.821)	(217.921)
Resultado operativo	502.151	(32.053)
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	135.414	30.019
Ingresos y costos financieros, incluyendo el resultado por la posición monetaria neta	270.944	193.789
Otros ingresos y egresos	(14.831)	(469)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	893.678	191.286
Impuesto a las ganancias	(42.007)	106.686
Resultado neto del período	851.671	297.972
Resultados integrales del período	851.671	297.972
Resultado neto del período atribuible a:		
Propietarios de la controlante	851.671	297.972
Participaciones no controladas	-	-
	851.671	297.972

Los anticipos de clientes incluyen lo siguiente:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Anticipos de clientes recibidos	3.372.212	4.164.340
Total clasificado como no corriente	1.116.966	1.092.172
Total clasificado como corriente	2.255.246	3.072.168
Anticipos de clientes pendientes de recibir	1.059.364	1.104.395
Boletos de compraventa vigentes y señas	4.431.576	5.268.735

La depreciación asciende a \$3,2 millones y \$3,8 millones por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.

Los intereses ganados ascienden a \$83,7 millones y \$1,8 millones por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.

Los intereses perdidos ascienden a \$0 millones y \$17,5 millones por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, respectivamente.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados
 condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018, la Sociedad no ha recibido dividendos de Nordelta S.A. La única limitación al respecto es la obligación de constituir reserva legal por el 5% del resultado del ejercicio hasta llegar al 20% del capital ajustado por inflación.

En Nota 11 se detallan las contingencias por los reclamos realizados por las autoridades impositivas a la sociedad vinculada Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Golf Club Nordelta, Los Alisos, y Nordelta S.A.- R. Niella, de los cuales es la beneficiaria total.

La Ley 27.430, en su título X, publicada en el Boletín Oficial del día 29/12/2017 creó la posibilidad de revaluar por única vez a efectos impositivos los bienes que tuvieran afectados a la generación de ganancia gravada de fuente argentina. El Decreto (PEN) 353/2018, reglamentó ciertos aspectos contenidos en la norma legal, a los efectos de lograr una correcta aplicación de sus disposiciones. Asimismo, la Resolución General (AFIP) N° 4.249 y su modificatoria, dispuso las formas, plazos y demás condiciones, a efectos de la registración, liquidación e ingreso del impuesto especial originado en el revalúo.

Al respecto, en el mes de marzo de 2019 el Directorio de Nordelta S.A., evaluó y decidió ejercer la opción del revalúo impositivo, para la categoría Bienes de Cambio (“inventarios”), por aquellos bienes adquiridos con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del Título X de la Ley 27.430, y que se mantienen en el patrimonio al momento de la opción, tal como lo dispone el 2° párrafo del art. 282 de dicha Ley.

En este sentido, con fecha 29 de marzo de 2019 Nordelta S.A. presentó la correspondiente declaración jurada simplificada a través de la página web de la AFIP, por la cual se han revaluado 1.181 bienes por un monto de revalúo de \$698,5 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$105 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$175 millones (efecto neto \$70 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2019.

De manera similar, con la misma fecha Fideicomiso Golf Club Nordelta, una subsidiaria de Nordelta S.A., presentó la correspondiente declaración jurada simplificada a través de la página web de la AFIP, por la cual se han revaluado 147 bienes por un monto de revalúo de \$51,93 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$7,79 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$15 millones (efecto neto \$7,21 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

6. Composición de los principales rubros de los estados intermedios consolidados condensados de situación financiera y de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales consolidados y de ciertas líneas del estado intermedio consolidado condensado de flujos de efectivo

6.1. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro propiedad planta y equipo incluye:

Propiedad, Planta y Equipo al 31 de marzo de 2019									
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Aeronave	Muebles y Útiles	Diversos	Total
Costo o costo atribuido									
Saldos al inicio del ejercicio	64.765	1.205.376	23.989	3.541	267.506	620.026	24.707	4.186	2.214.096
Aumentos	-	-	-	-	9.790	-	1.154	-	10.944
Reclasificación	7.061	(3.298)	291	3.794	(32.229)	-	(1.717)	(3.910)	(30.008)
Diferencia de conversión	857	998	303	-	-	-	-	-	2.158
Saldos al cierre del período	72.683	1.203.076	24.583	7.335	245.067	620.026	24.144	276	2.197.190
Depreciación									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(23.929)	(20.427)	(1.482)	(145.550)	(288.892)	(6.077)	(1.361)	(487.718)
Depreciación	-	(6.724)	(300)	(148)	(5.723)	(31.001)	(1.155)	(20)	(45.071)
Reclasificación	-	8.850	(172)	(1.420)	4.451	(454)	38	1.477	12.770
Diferencia de conversión	-	(182)	(202)	-	-	-	-	11	(373)
Saldos al cierre del período	-	(21.985)	(21.101)	(3.050)	(146.822)	(320.347)	(7.194)	107	(520.392)
Valores residuales al 31/03/2019	72.683	1.181.091	3.482	4.285	98.245	299.679	16.950	383	1.676.798
Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2018									
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Aeronave	Muebles y Útiles	Diversos	Total
Costo o costo atribuido									
Saldos al inicio del ejercicio	35.633	1.119.699	94.564	12.691	168.909	620.026	25.786	13.929	2.091.237
Aumentos	88.630	289.897	-	12.235	23.008	-	1.133	-	414.903
Baja	(88.451)	(378.973)	(1.806)	-	-	-	(2.335)	(105)	(471.670)
Reclasificación	-	26.105	(71.696)	(21.385)	75.589	-	-	(9.641)	(1.028)
Diferencia de conversión	28.953	148.648	2.927	-	-	-	123	3	180.654
Saldos al cierre del ejercicio	64.765	1.205.376	23.989	3.541	267.506	620.026	24.707	4.186	2.214.096
Depreciación									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(11.613)	(66.800)	(1.128)	(72.534)	(165.341)	(3.455)	(2.313)	(323.184)
Depreciación	-	(10.961)	(1.344)	(354)	(27.215)	(123.551)	(4.652)	(445)	(168.522)
Baja	-	4.168	1.806	-	-	-	2.335	105	8.414
Reclasificación	-	(2.793)	48.266	-	(45.801)	-	-	921	593
Diferencia de conversión	-	(2.730)	(2.355)	-	-	-	(305)	371	(5.019)
Saldos al cierre del ejercicio	-	(23.929)	(20.427)	(1.482)	(145.550)	(288.892)	(6.077)	(1.361)	(487.718)
Valores residuales al 31/12/2018	64.765	1.181.447	3.562	2.059	121.956	331.134	18.630	2.825	1.726.378

Los aumentos y/o bajas incluyen transferencias desde y hacia propiedades de inversión e inventario.

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

6.2. Propiedades de inversión

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31/03/2019			31/12/2018		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	5.725.858	3.334.225	9.060.083	4.181.675	2.189.124	6.370.799
Incremento por revaluación	146.361	190.357	336.718	1.474.827	984.551	2.459.378
Mejora sobre tierras	22.093	-	22.093	69.356	-	69.356
Transferencia desde Inventario	-	88.576	88.576	-	293.418	293.418
Transferencia desde PP&E	-	-	-	-	220.542	220.542
Venta de oficinas	-	(164.004)	(164.004)	-	(337.173)	(337.173)
Venta de cocheras	-	-	-	-	(14.580)	(14.580)
Venta de unidades residenciales	-	(284.362)	(284.362)	-	-	-
Diferencia de conversión	-	16.137	16.137	-	(1.657)	(1.657)
Saldo al cierre del período/ejercicio	5.894.312	3.180.929	9.075.241	5.725.858	3.334.225	9.060.083

El incremento de revaluación incluye \$72,7 millones correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018.

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$46,3 millones y \$48,1 millones, respectivamente, en concepto de alquileres; y \$15,3 millones (pérdida) y \$8,8 millones (ganancia), respectivamente, en concepto de resultados por venta de propiedades de inversión.

Las cifras incluidas en el resultado de los períodos 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

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro inventarios incluye:

	31/03/2019	31/12/2018
No corrientes		
Inventario terminado	596.319	579.277
Inventario en proceso	3.448.778	2.904.671
Inventarios de tierras	934.789	923.388
	4.979.886	4.407.336
Corrientes		
Inventario terminado	7.479.786	6.662.762
Inventarios de reventa	75.386	68.915
Inventarios en proceso	-	1.200.735
Inventario en materiales	79.309	75.679
	7.634.481	8.008.091

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro inversiones en negocios conjuntos y otras inversiones incluye:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Nordelta S.A.	2.439.440	2.013.610
Otras inversiones	3.050	3.409
	<u>2.442.490</u>	<u>2.017.019</u>

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 período/ejercicio, los cuales fueron presentados bajo NIIF.

Otras inversiones:

- Asociaciones Civiles y Vecinales: Las inversiones han sido valuadas al valor reexpresado, según lo descrito en la nota 2.c) de los aportes efectuados, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.
- CECNOR S.A.: ha sido valuada de acuerdo al precio de adquisición, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro créditos por venta de bienes y servicios incluye:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
No Corrientes		
Deudores por venta de bienes	92.803	99.199
	<u>92.803</u>	<u>99.199</u>
Corrientes		
Deudores por venta de bienes	37.530	37.626
Deudores por alquileres	18.778	17.102
Otros deudores por servicios prestados	945	2.035
	<u>57.253</u>	<u>56.763</u>

6.6. Otros Créditos

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro otros créditos incluye:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	31/03/2019	31/12/2018
No Corrientes		
Señas y anticipos por compra de terrenos	5.062.079	4.879.722
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	16.360
Gastos pagados por adelantado (*)	150.838	138.097
Anticipos a proveedores	366.555	565.053
Créditos fiscales	14.828	19.049
Créditos por venta de propiedades de inversión	3.174	12.246
	5.597.474	5.630.527
Corrientes		
Créditos por venta de propiedades de inversión	40.744	41.713
Anticipos a proveedores	10.336	9.195
Anticipos de impuestos del exterior	-	51.587
Gastos pagados por adelantado (*)	122.240	114.575
Creditos fiscales	129.511	150.013
Gastos a recuperar	4.767	2.886
Depósito en garantía	27.484	30.708
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	1.013	189
Diversos	30.393	30.901
	366.488	431.767

(*) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 incluye comisiones por ventas, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$265,3 millones y \$212,7 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias.

Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados al momento del reconocimiento del ingreso por venta relacionado, una vez que se realiza la transferencia de dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión. El monto de amortización de estos costos por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 ascendieron a \$4,4 millones y \$1,2 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

6.7. Activos a valor razonable con cambios en resultados

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro activos a valor razonable con cambios en resultados incluye:

	31/03/2019	31/12/2018
Cuotapartes en FCI en pesos	1.004.948	1.281.169
Títulos Públicos en dólares	208.329	-
Cuotapartes en FCI en dólares	1.756.724	1.025.120
	2.970.001	2.306.289

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

6.8. Deudas comerciales

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el rubro deudas comerciales incluye:

	31/03/2019	31/12/2018
Corrientes		
Proveedores	229.647	233.620
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	5.156	5.806
Cheques de pago diferido	32.804	812
Otras cuentas a pagar	-	1.135
	267.607	241.373

6.9. Anticipos de clientes

La Sociedad comercializa sus emprendimientos inmobiliarios, generalmente, a través de la firma de boletos de compraventa, mediante los cuales los compradores realizan pagos periódicos previos a la traslación del dominio de la propiedad. Los anticipos de clientes son "pasivos del contrato" bajo NIIF 15.

A continuación, se detallan los anticipos de clientes recibidos (incluyendo las señas recibidas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

	31/03/2019	31/12/2018
Anticipos de clientes recibidos	4.041.071	3.926.721
Total clasificado como no corriente	2.063.499	1.602.596
Total clasificado como corriente	1.977.572	2.324.125
Anticipos de clientes pendientes de recibir	2.649.478	2.459.219
Boletos de compraventa vigentes y señas	6.690.549	6.385.940

El saldo de anticipo de clientes representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer este ingreso cuando se entreguen las propiedades.

En el caso de venta de bienes (principal ingreso de la Sociedad), el momento de pago por parte de los clientes ocurre por anticipado, mientras que la satisfacción de la obligación de desempeño (entrega del bien) típicamente ocurre en un momento posterior (en general, algunos años después), por lo que estos contratos tienen un componente de financiación significativo. Esta modalidad de operación, que es habitual en la industria, genera que haya grandes importes de anticipos de clientes (pasivos de contrato).

Los cambios significativos en los anticipos de clientes durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por venta de bienes; y c) devengamiento de intereses.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

6.10. Deudas fiscales

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro deudas fiscales incluye:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Corrientes		
Impuesto a las Ganancias a pagar (neto de anticipos) y retenciones	63.576	-
Provisión a la Ganancia Mínima Presunta	12.070	29.851
Retenciones a depositar	1.038	6.102
Impuesto especial revaluó impositivo a pagar	7.058	-
Diversos	1.142	3.035
	<u>84.884</u>	<u>38.988</u>

6.11. Otras deudas

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el rubro otras deudas incluye:

	<u>31/03/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
No Corrientes		
Depósitos en garantía	-	2.531
	<u>-</u>	<u>2.531</u>
Corrientes		
Dividendos a pagar CRE LLC a accionistas minoritarios	1.213.596	1.178.913
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	267.904	264.516
Honorarios por servicios de marketing y consultoría	62.352	60.570
Diversos	9.041	22.407
Remuneraciones y cargas sociales	19.616	49.341
Depósito en garantía	56.497	51.597
	<u>1.629.006</u>	<u>1.627.344</u>

6.12. Provisiones

El movimiento de provisiones durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	1.176	(124)	1.052
Total al 31/03/2019	1.176	(124)	1.052
Total al 31/12/2018	652	524	1.176

La Sociedad ha registrado una provisión para eventuales reclamos fiscales que pudieran surgir del desarrollo normal de sus operaciones, aplicando un criterio prudente desde el punto de vista del asesor impositivo 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 período 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. y a los Fideicomisos Nordelta Niella, Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

6.13. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación el estado de flujos de efectivo)

	31/03/2019	31/03/2018
Efectivo y saldos en Bancos	3.442.607	3.621.055
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.442.607	3.621.055
Efectivo y saldos en Bancos	3.658.460	3.442.607
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	3.658.460	3.442.607

Saldos inmovilizados en cuentas bancarias no considerados como efectivo

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria Consultatio Bal Harbour mantiene saldos inmovilizados en cuentas escrow provenientes de anticipos de clientes por \$115,19 millones y \$63,66 millones, respectivamente. Mientras dichos saldos se mantienen en cuentas escrow, los mismos no son considerados como efectivo. Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018, dicha subsidiaria ha liberado fondos en cuentas escrow por aproximadamente \$50 millones.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Al 31 de diciembre de 2018, Consultatio Key Biscayne LLC mantenía \$11,81 millones, depositados en otras cuentas escrow. Al 31 de marzo de 2019, esta subsidiaria no mantiene saldos en cuentas escrow.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, Consultatio Brokerage, Inc. mantiene \$2,52 millones, por depósitos restringidos en relación a unidades en alquiler.

6.14. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea ingresos por venta de bienes y servicios prestados incluye:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Ingresos por venta de bienes	429.937	1.062.047
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	58.677	73.591
	488.614	1.135.638

Los ingreso por venta de bienes (lotes y unidades residenciales) se reconocen en un momento en el tiempo. Mientras que, los ingresos por servicios y los ingresos por alquileres se reconocen a lo largo del tiempo.

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

Los ingresos por ventas de bienes (no los de servicios y alquileres) por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 incluyeron \$420,1 millones y \$1.044,3 millones, respectivamente, relacionados con anticipos de clientes existentes al inicio del ejercicio. No se reconocieron ingresos por obligaciones de desempeño satisfechas total o parcialmente en ejercicios anteriores.

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

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados comprende:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Existencia de inventario al inicio del ejercicio	12.339.748	11.056.063
Costos activados - Compras y contrataciones y diferencia de conversión	460.891	5.109.330
Costos activados - Gastos de obra (a)	68.587	68.138
Transferencia a Propiedades de Inversión	(88.576)	(12.622)
Existencia de inventario al cierre del período (b)	(12.535.058)	(15.643.040)
	245.592	577.869

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

(a) Al 31 de marzo de 2019 y 2018, los gastos de obra incluyen:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Remuneraciones y cargas sociales	31.839	15.348
Otros beneficios al personal	1.502	1.737
Viáticos y movilidad	1.368	2.784
Otros honorarios y retribuciones	-	16.166
Depreciación de PP&E	6.143	5.572
Impuestos, tasas y contribuciones	-	2.391
Alquileres	10.905	11.970
Gastos de reparación y mantenimiento	15.087	1.054
Seguros	273	1.074
Electricidad y otros servicios	436	1.576
Diversos	1.034	8.466
	68.587	68.138

(b) No incluye materiales.

6.16. Gastos de administración

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea gastos de administración incluye:

Concepto	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Remuneraciones y cargas sociales	44.079	60.103
Otros beneficios al personal	1.146	1.120
Viáticos y movilidad	2.152	3.845
Retribuciones directores y síndicos	2.541	3.022
Otros honorarios y retribuciones	18.947	11.284
Depreciación de PP&E	38.433	35.311
Expensas	1.317	-
Impuestos, tasas y contribuciones	5.254	3.673
Alquileres	3.406	6.251
Gastos de reparación y mantenimiento	9.372	8.765
Servicios aeroportuarios	2.926	1.061
Gastos bancarios	907	1.963
Seguros	1.228	1.274
Gastos de informática	8.329	4.429
Electricidad y otros servicios	967	1.116
Diversos	5.124	9.346
	146.128	152.563

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

6.17. Gastos de comercialización

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea gastos de comercialización incluye:

Concepto	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Remuneraciones y cargas sociales	4.411	5.081
Otros beneficios al personal	8	153
Viáticos y movilidad	789	400
Otros honorarios y retribuciones	1.507	6.366
Depreciación de PP&E	495	44
Expensas	51.197	36.884
Impuestos, tasas y contribuciones	52.911	41.828
Comisiones por ventas	29.046	22.171
Marketing y publicidad	17.721	13.521
Gastos de reparación y mantenimiento	2.754	1.609
Electricidad y otros servicios	985	1.063
Gastos de ventas	149	-
Seguros	-	646
Alquileres	516	1.255
Diversos	4.999	8.310
	167.488	139.331

6.18. Ingresos financieros

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea ingresos financieros incluye:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Intereses ganados	129	-
Diferencias de cambio	31.619	11.966
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	117.363	-
Dividendos ganados	-	979
	149.111	12.945

6.19. Costos financieros

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea costos financieros incluye:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	-	(191.488)
Componentes financieros NIIF 15	-	(3.206)
Intereses perdidos	(5.215)	(3.741)
Otros resultados financieros	-	(1.094)
	(5.215)	(199.529)

6.20. Otros ingresos

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea otros ingresos incluye:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Diversos	595	394
Resultados por cesión y recesión	862	-
	1.457	394

6.21. Otros egresos

En los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 la línea otros egresos incluye:

	Periodo de tres meses finalizado el	
	31/03/2019	31/03/2018
Costos adicionales por obras	(4.101)	(14.862)
Donaciones	(551)	(85)
Diversos	(108)	(2.086)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(2.796)	(2.856)
	(7.556)	(19.889)

7. Saldos y operaciones con partes relacionadas

a) SalDOS con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los saldos de las sociedades consolidadas con otras partes relacionadas son los siguientes:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	31/03/2019	31/12/2018
Activo corriente		
<i>Activos a valor razonable con cambios en resultados</i>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	1.116.316	882.837
<i>Otros créditos</i>		
Redes y Servicios S.A.	1.013	-
Lago Norte Propiedades S.A.	-	189
Pasivo corriente		
<i>Deudas comerciales</i>		
Honorarios Consultatio Asset Management S.A.	5.156	5.806
<i>Otras deudas</i>		
Nordelta S.A.	253.163	250.188
Fideicomiso Golf Club Nordelta	14.741	14.328
	267.904	264.516

b) Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	Por el período de tres meses finalizado	
	31/03/2019	31/03/2018
Nordelta S.A.		
Servicios de administración	-	1.951
Otros honorarios y retribuciones	(352)	(285)
Intereses perdidos	(5.269)	(1.037)
Consultatio Asset Management S.A.		
Honorarios administración	(5.116)	(4.621)
Accionista controlante		
Compra propiedades de inversión	-	238.406
Ventas en Bal Harbour	-	281.106

c) 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 24,9% 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

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

d) Remuneración a la Administración

Durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2019 y 2018, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro “Gastos de administración” del estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	<u>Por el período de tres meses finalizado el</u>	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
Beneficios de corto plazo	2.338	2.801

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

8. Patrimonio neto

Capital Social

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$409,90 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.

Impuesto sobre la distribución de resultados

De acuerdo con la Ley 25.053, los dividendos que se distribuyan en dinero o en especie, en exceso de las utilidades impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de pago o distribución estarán sujetos a una retención del 35% en concepto de impuesto a las ganancias con carácter de pago único y definitivo (impuesto de igualación). Se consideran utilidades impositivas acumuladas a los efectos de este impuesto, al saldo de las utilidades contables acumuladas al 31 de diciembre 2000, más las utilidades impositivas determinadas a partir del 31 de diciembre de 2001.

A partir de la emisión de la Ley 27.340 en diciembre de 2017, se incorpora un impuesto a los dividendos, cuya alícuota es de 7% para ganancias generadas en ejercicios 2018 y 2019, y de 13% desde ejercicio fiscal 2020. El impuesto será retenido por la Sociedad. El impuesto de igualación solo sigue siendo aplicable para distribución de ganancias generadas en ejercicios 2017 y anteriores.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Reserva especial dispuesta por la RG. 609 de la CNV

Con fecha 13 de septiembre de 2012, la CNV emitió la Resolución General 609 que dispuso que la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores, sea reasignado a una reserva especial. Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie entre los accionistas o propietarios de la entidad y sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de abril de 2013 resolvió la constitución de la reserva especial que surge de la aplicación de lo expuesto previamente, cuyo monto asciende a \$100 millones.

Reserva facultativa

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene un saldo de \$11.088 millones en concepto de Reserva Facultativa.

Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018

Con relación a la utilidad acumulada al 31 de diciembre de 2018, la Asamblea General Ordinaria celebrada el 29 de abril de 2019 resolvió asignar \$92,41 millones a Reserva Legal, \$1.952 millones a Reserva Facultativa y \$503 millones a Dividendos en Efectivo. No se ha constituido reserva legal por haber alcanzado el 20% del capital social.

Restricciones a la distribución de utilidades - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260

De acuerdo a lo requerido por la CNV a través de su nota de fecha 7 de julio de 2017, y conforme a lo dispuesto por la art. 42 inciso b) de la Ley 27.260 y el art. 25 de la R.G. CNV N° 672, las diferencias de cambio generadas como consecuencias de las suscripciones integradas en moneda extranjera en los Fondos Comunes de Inversión cerrados colocados en el marco de la Ley de Sinceramiento Fiscal 27.260 no son distribuibles, de manera que los cuotapartistas deberán mantener invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiéndose distribuir únicamente aquellos resultados que excedan el aporte inicial.

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, los resultados estimados no distribuibles en concepto de diferencia de cambio en los términos de la referida normativa generados por Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 ascienden \$586 millones y \$530 millones (expresados en moneda constante), respectivamente. Por consiguiente, a dicha fecha el Fondo no presenta resultados distribuibles.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

9. Bienes de disponibilidad restringida y garantía respaldatoria de deudas

a) Fondos Restringidos en cuenta “escrow”

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, Consultatio Bal Harbour LLC mantiene \$115,19 millones y \$63,66 millones, respectivamente, depositados en cuentas restringidas en una entidad financiera (cuentas “escrow” cuyo “Agente escrow” es Fidelity Title Insurance Company). Dichos fondos corresponden a depósitos recibidos de potenciales compradores de las unidades del proyecto que están siendo desarrollado por dicha sociedad, quienes por cualquier razón pueden solicitar y recibir una devolución inmediata e incondicional del depósito en reserva; y a los fondos en exceso sobre el 10% del precio de venta recibida de los compradores, los cuales son aplicables exclusivamente a la construcción del proyecto. Estos fondos han sido clasificados como corrientes.

Al 31 de diciembre de 2018, Consultatio Key Biscayne LLC mantenía \$11,81 millones, depositados en otras cuentas escrow. Al 31 de marzo de 2019, esta subsidiaria no mantiene saldos en cuentas escrow.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, Consultatio Brokerage, Inc. mantiene \$2,52 millones, por depósitos restringidos en relación a unidades en alquiler.

b) Torre Catalina Norte

Con fecha 10 de julio de 2013, la Sociedad suscribió un boleto de compraventa con BBVA Banco Francés S.A., mediante el cual la primera se comprometió a entregar la cantidad de 23 de las 33 plantas de la torre corporativa ubicada en Av. Leandro N. Alem 815, Ciudad de Buenos Aires. Dicha torre quedó concluida al 31 de diciembre de 2016.

Como consecuencia de esta operación, la Sociedad otorgó una hipoteca a favor de BBVA Banco Francés S.A. sobre el 100% del terreno donde se estaba edificando la Torre. Asimismo, transfirió el dominio fiduciario del 70,1% del terreno y de todo lo plantado y adherido en él, a un Fideicomiso de Garantía denominado Fideicomiso de Garantía TCN, siendo Consultatio S.A. el fiduciante-beneficiario, Intecons S.A. el fiduciario, y BBVA Banco Francés S.A. el beneficiario de la garantía.

Con fecha 27 de diciembre de 2016, se suscribió el acta de entrega de posesión a través de la cual el comprador tomó posesión de dichos pisos.

Con fecha 26 de octubre de 2018, se escrituraron las unidades funcionales objeto del boleto de compraventa. En forma simultánea, la Sociedad canceló el esquema de garantías (Hipoteca y Fideicomiso en Garantía), y aprobó el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

c) Activos financieros a valor razonable de Consultatio Real Estate

Los fondos utilizados por Consultatio Argentina S.A.U. para la financiación de su participación en los Proyectos Inmobiliarios “Oceana Puerto Madero” a través de “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria” y “Oceana Nordelta” a través de “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Nordelta - Unión Transitoria”, provenían de desembolsos recibidos en el marco de una línea de préstamo obtenido del J.P. Morgan Chase Bank, N.Y. (Estados Unidos), concertado con dicha contraparte con fecha 19 de abril de 2017, en la modalidad de línea de crédito por hasta un total de USD 200 millones.

Esta operación había sido garantizada por la sociedad controlada Consultatio Real Estate Inc (luego convertida a Consultatio Real Estate LLC), con sede en el Estado de Florida, a través de sus activos financieros valuados a valor razonable, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2017 ascendía aproximadamente a USD 116,9 millones, los cuales resultaban suficientes y cubrían la totalidad de la deuda. Como consecuencia de la cancelación de este préstamo de fecha 9 de febrero de 2018, al 31 de diciembre de 2018 no existían garantías constituidas por estos conceptos.

d) Acciones de Nordelta S.A.

Con fecha 12 de mayo de 2017, el Directorio de la Sociedad había aprobado la constitución de una garantía prendaria sobre las acciones que mantienen en Nordelta S.A. a favor de Consultatio Real Estate Inc, (luego convertida a Consultatio Real Estate LLC) a los efectos de garantizar las obligaciones que dicha subsidiaria asumió con el JP Morgan Chase Inc con relación a la operación descrita en el apartado c) anterior. Como consecuencia de la cancelación de este préstamo de fecha 9 de febrero de 2018, al 31 de marzo de 2019 no existían garantías constituidas por estos conceptos.

e) Anticipos por compra de terrenos adquiridos en subastas y cedidos por Consultatio Argentina S.A.U. a Consultatio S.A. – Devolución de aportes irrevocables

- Con fecha 26 de octubre de 2017, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. resultó adjudicataria por la subasta pública N° 34/2017 convocada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado, de un lote de terreno sito en la Av. Madero S/N° entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín de la Ciudad de Buenos Aires, Nomenclatura catastral: Circunscripción 21, Sección 97, Manzana 38, Parcela 5, a los efectos de un futuro desarrollo inmobiliario.

El precio ofertado por la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. ascendió a USD 40.200.000.

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. abonó anticipos por un total de \$ 1.606 millones.

- Con fecha 12 de diciembre de 2017, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. resultó adjudicataria por la Subasta Pública N° 32/2017, convocada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado, de un lote de terreno sito en la Av. E. Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, Parcela 6, a los efectos de un futuro desarrollo inmobiliario.

El precio ofertado por la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. ascendió a USD 50.100.000.

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. abonó anticipos por un total de \$ 1.605 millones.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

- Con fecha 20 de diciembre de 2017, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. resultó adjudicataria por la Subasta Pública N° 32/2017 convocada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado, de un lote de terreno sito en la Av. E. Madero S/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, Parcela 7, a los efectos de un futuro desarrollo inmobiliario.

El precio ofertado por la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. ascendió a USD 50.000.000.

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U. abonó anticipos por un total de \$ 1.285 millones.

El total de los anticipos detallados en los apartados anteriores ascienden a \$ 4.496 millones, con fecha 29 de junio de 2018 fueron cedidos a Consultatio S.A. como restitución de los aportes irrevocables recibidos durante el año 2018.

10. Impuesto a las ganancias

Con efectos a partir del 1° de febrero de 2018, la subsidiaria Consultatio Real Estate Inc se convirtió a una sociedad de responsabilidad limitada (“LLC”). De acuerdo al Internal Revenue Code (Código Fiscal de Estados Unidos), para fines impositivos esta conversión se trata como una distribución de todos los activos y pasivos de dicha entidad a sus socios, seguido de un aporte de todos los activos y pasivos distribuidos a Consultatio Real Estate, LLC, la nueva sociedad formada. Por lo tanto, dicha subsidiaria reconoció, a efectos fiscales, una ganancia en la distribución atribuida de sus activos revaluados y el correspondiente pasivo impositivo. Para propósitos de presentación de los estados financieros, los activos y pasivos transferidos a dicha entidad fueron registrados al costo histórico de la entidad predecesora. Sin embargo, para fines impositivos, los socios eligieron registrar sus activos al valor revaluado a la fecha de distribución. Como resultado de esto, la base impositiva de dichos activos fue aproximadamente USD 61,7 millones más alta que la base considerada a efectos de los estados financieros.

Hasta el 31 de enero de 2018 inclusive, dicha subsidiaria estuvo sujeta al impuesto a las ganancias federal de EE.UU. y estatal de Florida. A partir del 1° de febrero de 2018, los actuales socios de dicha entidad, incluyendo Consultatio S.A., son los responsables de reportar los ingresos o pérdidas en sus respectivas declaraciones juradas impositivas.

En relación con la distribución de dividendos efectuada por Consultatio Real Estate Inc. en el primer trimestre del año 2018, los mismos han sido computados como renta de fuente extranjera a los fines del cálculo de la provisión de impuesto a las ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. En tal sentido se ha incorporado como dividendo el importe del impuesto análogo pagado en el exterior por Consultatio Real Estate Inc (posteriormente convertida a Consultatio Real Estate LLC), importe que al mismo tiempo ha sido considerado como crédito de impuesto indirecto; todo ello al momento de la imputación de la renta.

En opinión de la Dirección de la Sociedad y sus asesores legales/fiscales externos, ante cierta imprecisión en la metodología de cálculo de los créditos fiscales indirectos, el criterio adoptado por la Sociedad refleja una interpretación armónica de las normas aplicables en materia de rentas de fuente extranjera.

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

	31/03/2019	31/03/2018
Impuesto a las ganancias corriente	(16.845)	(407.668)
Diferencia provisión y declaración jurada	-	4.613
Impuesto a las ganancias diferido	(403.129)	133.561
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(8.501)	-
Impuesto a las ganancias	(428.475)	(269.494)

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:

	Por el período de tres meses finalizado	
	31/03/2019	31/03/2018
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	983.096	287.255
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(294.929)	(86.177)
Más / (menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	96.170	16.252
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(2.550)	-
Diferencia provisión y declaración jurada	-	4.613
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(227.166)	(204.183)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(428.475)	(269.494)

La composición del impuesto diferido al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, y su evolución durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 se indica a continuación:

	31/12/2018	Resultado	ORI	31/03/2019
Gastos de contratos a largo plazo	199.615	(8.231)	5.307	196.691
Activo por impuesto diferido	199.615	(8.231)	5.307	196.691
Propiedad, planta y equipo	(416.802)	7.526	(4)	(409.280)
Propiedades de inversión	(1.874.086)	(70.759)	-	(1.944.845)
Otros activos	(768)	(16)	-	(784)
Inventario	(882.156)	(203.869)	487	(1.085.538)
Inversión en Nordelta S.A.	(49.537)	(31.579)	-	(81.116)
Otros créditos	(358.344)	(85.721)	-	(444.065)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(26.975)	(45.553)	-	(72.528)
Anticipos de clientes	(28.355)	49.300	-	20.945
Provisión para contingencias	428	(45)	-	383
Quebrantos	134.587	(14.182)	-	120.405
Pasivo por impuesto diferido	(3.502.008)	(394.898)	483	(3.896.423)
Pasivo por impuesto diferido neto	(3.302.393)	(403.129)	5.790	(3.699.732)

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

La Ley 27.430, en su título X, publicada en el Boletín Oficial del día 29/12/2017 creó la posibilidad de revaluar por única vez a efectos impositivos los bienes que tuvieran afectados a la generación de ganancia gravada de fuente argentina. El Decreto (PEN) 353/2018, reglamentó ciertos aspectos contenidos en la norma legal, a los efectos de lograr una correcta aplicación de sus disposiciones. Asimismo, la Resolución General (AFIP) N° 4.249 y su modificatoria, dispuso las formas, plazos y demás condiciones, a efectos de la registración, liquidación e ingreso del impuesto especial originado en el revalúo.

Al respecto, en el mes de marzo de 2019 el Directorio de la subsidiaria Consultatio Argentina S.A.U., evaluó y decidió ejercer la opción del revalúo impositivo, para la categoría Bienes de Cambio (“inventarios”), alcanzada a la tasa del 15%, por aquellos bienes adquiridos con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del Título X de la Ley 27.430, y que se mantienen en el patrimonio al momento del ejercicio de la opción, tal como lo dispone el 2° párrafo del art. 282 de dicha Ley.

En este sentido, con fecha 29 de marzo de 2019 dicha sociedad presentó la correspondiente declaración jurada a través de la página web de la AFIP, por la cual se han revaluado 2 bienes por un monto de revalúo de \$ 56,6 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 8,5 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$14 millones (efecto neto \$5,5 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2019.

En virtud de todo lo expuesto, la propia Ley antes citada permite que por los bienes que ingresaron al revalúo impositivo, se permita la actualización de conformidad con el procedimiento previsto en el segundo párrafo del artículo 89 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 1997 y sus modificaciones.

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

La Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) inició 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 períodos.

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 revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Al respecto cabe señalar que la Ciudad Pueblo Nordelta, predio ubicado en la localidad de Benavídez, Provincia de Buenos Aires, se ha desarrollado de acuerdo al Plan Director, denominado Proyecto Nordelta, aprobado por Decreto de la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires N° 1736/92 y Ordenanza Municipal de Tigre N° 1297/92.

En este sentido, el Emprendimiento se desarrolla mediante el proceso reglado por el Decreto-ley N° 8.912/77 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas complementarias, que exigen que las urbanizaciones cuenten con una asociación civil sin fines de lucro que administre las instalaciones comunes, tales como las instalaciones deportivas, canchas de tenis, canchas de fútbol, pileta, etc., dotando a cada propietario de un derecho de uso sobre dichas áreas.

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

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

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:

Se transfiere el dominio de un terreno consignando el valor que las partes establecen para el mismo.

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:

La transferencia de dominio de un terreno no está alcanzada por el impuesto.

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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el IG 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 períodos fiscales marzo de 2002 a noviembre de 2005 por aproximadamente 8 millones de pesos) 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 se ha producido una novedad muy relevante dado que con fecha 10 de agosto de 2017, la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a “Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella” por los períodos 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 correspondientes a los períodos 2002 a 2012 ascienden aproximadamente a \$53 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del IG correspondiente a los períodos 2000 a 2011 ascienden aproximadamente a \$25 millones. Nordelta S.A. interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Con fecha 11 de octubre de 2018, la AFIP corrió vista por los períodos 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$48 millones y en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$14 millones, que incluye la imputación de los resultados sujetos a impuestos de los fideicomisos.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los períodos 2002 a 2010 ascienden aproximadamente a \$22 millones; adicionalmente, los expedientes iniciados por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los períodos 2006 a 2009 ascienden aproximadamente a \$2 millones. Con fecha 11 de octubre de 2018, la AFIP corrió vista sobre los períodos 2012 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$3 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$270 mil.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los períodos 2004 a 2009 ascienden aproximadamente a \$33 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los períodos 2007 a 2009 asciende aproximadamente a \$1 millón. A la fecha se produjo la totalidad de la prueba en los expedientes. Con fecha 11 de octubre de 2018, la AFIP corrió vista sobre los períodos 2012 a 2015 los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$89 millones y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$5 millones.
- Fideicomiso Los Alisos: el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los períodos 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$8 millones; adicionalmente, el expediente iniciado por ajuste de la base imponible del IG atribuible al fiduciante-beneficiario Nordelta S.A. correspondiente a los períodos 2010 a 2013 asciende aproximadamente a \$2 millones. A la fecha la causa fue abierta a prueba. Con fecha 11 de octubre de 2018, la AFIP corrió vista por los períodos 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$240 mil y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$200 mil.

El Directorio de Nordelta S.A. y el Directorio de Nordelta Administradora Fiduciaria S.A., en carácter de fiduciaria de los fideicomisos Nordelta S.A. – R. Niella, 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 previsión alguna por estos conceptos en los estados contables de Nordelta S.A. 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.

12. Moneda extranjera

La Sociedad y las subsidiarias argentinas realizan 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 y de las subsidiarias argentinas denominados en moneda distinta a la moneda funcional:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
Vicepresidente

	Cotización moneda	Moneda extranjera -Clase e Importe-	Importe en pesos al 31/03/2019 (1)	Importe en pesos al 31/12/2018 (1)
Activo				
Activo corriente				
Creditos por ventas de bienes y servicios	43,15	USD	446	19.245
Otros créditos	43,15	USD	5.167	222.956
Activos a valor razonable con cambios en resultados	43,15	USD	45.540	1.965.053
Efectivo y equivalentes de efectivo	43,15	USD	974	42.009
Total activo en moneda extranjera			2.249.263	1.957.453
Pasivo				
Pasivo corriente				
Deudas comerciales	43,35	USD	286	12.387
Otras deudas	43,35	USD	4.948	214.496
Total pasivo en moneda extranjera			226.883	241.885

(1) Convertidos a los tipos de cambio aplicables vigentes al último día hábil al cierre de las operaciones a dichas fechas.

La exposición al riesgo de tasa de cambio para subsidiarias con moneda funcional dólar estadounidense por activos y pasivos monetarios denominados en otras monedas no es material para los estados financieros consolidados.

13. Valor razonable de los activos y pasivos

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos y pasivos al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

<u>31 de marzo de 2019</u>	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	2.970.001	-	-	2.970.001
Propiedades de Inversión	-	3.180.929	5.894.312	9.075.241
	2.970.001	3.180.929	5.894.312	12.045.242
31 de diciembre de 2018				
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	2.306.289	-	-	2.306.289
Propiedades de Inversión	-	3.334.225	5.725.858	9.060.083
	2.306.289	3.334.225	5.725.858	11.366.372

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, no ha habido transferencias de montos entre niveles.

Para mediciones de valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 y 3 de la jerarquía de valor razonable, se calcula en forma trimestral el valor razonable utilizando informes de valuación de especialistas externos.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

Las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable son las siguientes:

Item	Nivel jerarquía valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de Inversión	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por metro cuadrado de propiedades comparables
Propiedades de Inversión	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por metro cuadrado de propiedades comparables

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019:

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el Resultado Neto	Incluidas en otro resultado integral	Compras y mejoras	Ventas	Transferencia desde Inventario	Transferencia desde PP&E	Saldos al 31/03/2019	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo									
Propiedades de Inversión- Nivel 2	3.334.225	190.357	16.137	-	(448.366)	88.576	-	3.180.929	190.357
Propiedades de Inversión- Nivel 3	5.725.858	146.361	-	22.093	-	-	-	5.894.312	146.361
	9.060.083	336.718	16.137	22.093	(448.366)	88.576	-	9.075.241	336.718

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y Nivel 3 ocurridos durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018:

	Saldos al 31/12/2017	Incluidas en el Resultado Neto	Incluidas en otro resultado integral	Compras y mejoras	Ventas	Transferencia desde Inventario	Transferencias desde PP&E	Saldos al 31/03/2018	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo									
Propiedades de Inversión- Nivel 2	2.189.124	29.308	148	-	-	-	232.703	2.451.283	29.308
Propiedades de Inversión- Nivel 3	4.181.675	43.365	-	-	-	12.622	-	4.237.662	43.365
	6.370.799	72.673	148	-	-	12.622	232.703	6.688.945	72.673

De acuerdo a 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 período.

14. Información sobre segmentos de negocio

La NIIF 8 (Segmentos de Operación) 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:** 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 los siguientes proyectos inmobiliarios: En Argentina, Nordelta (negocio conjunto) y Puertos; en Uruguay Las Garzas.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

- **Edificios Residenciales:** Desarrollo de complejos residenciales, principalmente destinados a la venta. Actualmente el segmento incluye los siguientes proyectos inmobiliarios: En Argentina, Quartier Ocampo, Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta, y Proyecto Huergo (nombre a definir); en Estados Unidos, Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour.
- **Torres Corporativas:** Desarrollo de oficinas corporativas triple A, principalmente destinadas al alquiler y/o venta. Actualmente el segmento incluye los siguientes proyectos inmobiliarios: Torre Catalinas Plaza; Torre Alem Plaza; Torre Catalinas Norte; y Proyecto Catalinas Norte II (nombre a definir).

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 estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad), 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.

Información	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos al 31/03/2019	Conciliación	Total consolidado al 31/03/2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	961.393	142.446	299.992	46.176	1.450.007	(961.393)	488.614
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(299.421)	(103.401)	(142.191)	-	(545.013)	299.421	(245.592)
Resultado bruto del segmento	661.972	39.045	157.801	46.176	904.994	(661.972)	243.022
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	135.414	146.361	124.861	65.496	472.132	(135.414)	336.718
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	(15.275)	(15.275)	-	(15.275)
Resultado total del segmento	797.386	185.406	282.662	96.397	1.361.851	(797.386)	564.465
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(313.616)	(313.616)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	425.830	425.830
Resultados financieros	-	-	-	-	-	312.516	312.516
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(6.099)	(6.099)
Resultado antes de impuestos	797.386	185.406	282.662	96.397	1.361.851	(378.755)	983.096
Propiedades de inversión	4.790.086	5.894.312	643.666	2.537.263	13.865.327	(4.790.086)	9.075.241
Inventario	2.283.470	5.205.539	7.408.543	285	14.897.837	(2.283.470)	12.614.367
Créditos por ventas de bienes y servicios	168.584	130.364	1.387	18.305	318.640	(168.584)	150.056
Otros créditos	722.751	120.830	767.561	4.510.413	6.121.555	(157.593)	5.963.962
Activos del segmento	7.964.891	11.351.045	8.821.157	7.066.266	35.203.359	(7.399.733)	27.803.626
Otros activos	1.898.723	-	-	-	1.898.723	9.164.222	11.062.945
Total activos	9.863.614	11.351.045	8.821.157	7.066.266	37.102.082	1.764.489	38.866.571
Anticipos de clientes	3.372.212	2.584.563	1.456.508	-	7.413.283	(3.372.212)	4.041.071
Pasivos del segmento	3.372.212	2.584.563	1.456.508	-	7.413.283	(3.372.212)	4.041.071
Otros pasivos	1.406.974	-	-	-	1.406.974	4.471.998	5.878.972
Total pasivos	4.779.186	2.584.563	1.456.508	-	8.820.257	1.099.786	9.920.043

Información	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos al 31/03/2018	Conciliación	Total consolidado al 31/03/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	239.889	63.604	1.024.092	47.942	1.375.527	(239.889)	1.135.638
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(54.021)	(82.897)	(494.972)	-	(631.890)	54.021	(577.869)
Resultado bruto del segmento	185.868	(19.293)	529.120	47.942	743.637	(185.868)	557.769
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	30.019	43.365	-	29.308	102.692	(30.019)	72.673
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	8.767	8.767	-	8.767
Resultado total del segmento	215.887	24.072	529.120	86.017	855.096	(215.887)	639.209
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(291.894)	(291.894)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	54.174	54.174
Resultados financieros	-	-	-	-	-	(94.739)	(94.739)
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(19.495)	(19.495)
Resultado antes de impuestos	215.887	24.072	529.120	86.017	855.096	(567.841)	287.255

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

Información	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos al 31/12/2018	Conciliación	Total consolidado al 31/12/2018
Propiedades de inversión	4.653.192	5.725.858	698.454	2.635.771	13.713.275	(4.653.192)	9.060.083
Inventario	2.372.393	5.049.412	7.366.015	-	14.787.820	(2.372.393)	12.415.427
Créditos por ventas de bienes y servicios	157.158	136.666	2.702	16.594	313.120	(157.158)	155.962
Otros créditos	747.598	77.184	576.643	4.523.258	5.924.683	137.611	6.062.294
Activos del segmento	7.930.341	10.989.120	8.643.814	7.175.623	34.738.898	(7.045.132)	27.693.766
Otros activos	1.874.027	-	-	-	1.874.027	7.899.224	9.773.251
Total activos	9.804.368	10.989.120	8.643.814	7.175.623	36.612.925	854.092	37.467.017
Anticipos de clientes	4.164.340	2.770.683	1.156.038	-	8.091.061	(4.164.340)	3.926.721
Pasivos del segmento	4.164.340	2.770.683	1.156.038	-	8.091.061	(4.164.340)	3.926.721
Otros pasivos	1.407.271	-	-	-	1.407.271	4.006.149	5.413.420
Total pasivos	5.571.611	2.770.683	1.156.038	-	9.498.332	(158.191)	9.340.141

Tal como requiere NIIF 8, a continuación, describimos las principales diferencias entre la información por segmentos y los siguientes totales de los estados financieros intermedios consolidados condensados:

- Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados: el total por segmentos incluye los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados de Nordelta S.A., que no se incluyen en la correspondiente línea consolidada.
- Resultado antes de impuesto a las ganancias: el total por segmentos incluye los resultados correspondientes a Nordelta S.A., que no se incluyen en la correspondiente línea consolidada, ni se incluyen ciertas líneas del estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.
- Total del activo: el total por segmentos incluye ciertos activos correspondientes a Nordelta S.A., que no se incluyen en las correspondientes líneas consolidadas, ni se incluyen el resto de las líneas del estado de situación financiera. El total de "otros créditos de los segmentos" solo incluye conceptos directamente vinculados con la actividad inmobiliaria.
- Total del pasivo: el total por segmentos incluye los anticipos de clientes correspondientes a Nordelta S.A., que no se incluyen en la correspondiente línea consolidada, ni se incluyen el resto de los pasivos consolidados.

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo con los proyectos inmobiliarios desarrollados por el Grupo. Durante el año 2018, el Grupo ha modificado la estructura interna de la organización, por lo tanto, se ha modificado la información por segmentos del período anterior presentada originalmente.

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 intermedios consolidados condensados.

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 intermedios consolidados condensados de la Sociedad):

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 31/03/2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	188.622	-	299.992	488.614
Propiedad, planta y equipo	1.615.447	600	60.751	1.676.798
Propiedades de inversión	8.431.575	-	643.666	9.075.241
Otros activos	3.315	-	-	3.315
Inventarios	3.731.347	1.248.539	-	4.979.886
	13.781.684	1.249.139	704.417	15.735.240

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 31/03/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	73.503	38.043	1.024.092	1.135.638

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 31/12/2018
Propiedad, planta y equipo	1.665.707	642	60.029	1.726.378
Propiedades de inversión	8.361.629	-	698.454	9.060.083
Otros activos	3.342	-	-	3.342
Inventarios	3.194.478	1.212.858	-	4.407.336
	13.225.156	1.213.500	758.483	15.197.139

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 activos por impuestos diferidos.

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

15. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2019 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 13 de mayo de 2019, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia de eventos posteriores que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

16. Aprobación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 13 de mayo de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 13 de mayo de 2019, 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
 Vicepresidente