



**Estados financieros intermedios condensados
por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019**

Informe de revisión de los auditores independientes

Informe de la comisión fiscalizadora

Consultatio S.A.
Estados financieros intermedios consolidados condensados
por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019
presentados en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Información legal

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera
Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

<u>Activo</u>	Nota	30/06/2019	31/12/2018
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.580.622	1.890.504
Propiedades de inversión	6.2	9.299.619	9.921.405
Otros activos		3.596	3.660
Inventarios	6.3	5.584.648	4.826.333
Inversiones en negocios conjuntos	5.2 y 6.4	2.147.394	2.205.040
Inversiones en otras entidades	5.2 y 6.4	3.050	3.733
Créditos por ventas de bienes y servicios	6.5	83.494	108.629
Otros créditos	6.6	6.241.371	6.165.809
Activo por impuesto diferido	10	174.301	218.592
Total del activo no corriente		25.118.095	25.343.705
Activo corriente			
Inventarios	6.3	6.991.048	8.769.402
Créditos por ventas de bienes y servicios	6.5	35.887	62.160
Otros créditos	6.6	270.046	472.811
Activos a valor razonable con cambios en resultados	6.7	3.133.067	2.525.543
Fondos restringidos	9	120.798	85.416
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.14	4.095.650	3.769.888
Total del activo corriente		14.646.496	15.685.220
Total del activo		39.764.591	41.028.925
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		5.857.798	5.857.798
Resultados acumulados		15.438.944	16.991.748
Atribuible a los propietarios de la controlante		21.296.742	22.849.546
Participaciones no controladoras		7.870.802	7.951.293
Total del patrimonio		29.167.544	30.800.839
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	6.9	2.068.989	1.754.951
Deudas financieras	6.11	572.765	-
Otras deudas	6.12	-	2.771
Pasivo por impuesto diferido	10	4.051.824	3.834.936
Provisiones	6.13	1.735	1.288
Total del pasivo no corriente		6.695.313	5.593.946
Pasivo corriente			
Pasivos del contrato	6.9	2.296.044	2.545.075
Comerciales	6.8	193.052	264.319
Fiscales	6.10	97.457	42.694
Financieras	6.11	-	270.785
Otras deudas	6.12	1.315.181	1.511.267
Total del pasivo corriente		3.901.734	4.634.140
Total del pasivo		10.597.047	10.228.086
Total del pasivo y del patrimonio		39.764.591	41.028.925

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales
Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018
(cifras expresadas en miles de pesos - Moneda homogénea – Nota 2.3)

	Nota	30/06/2019	30/06/2018	2° Trimestre 2019	2° Trimestre 2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	1.580.360	2.650.554	1.045.295	1.406.953
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(806.003)	(1.157.434)	(537.063)	(524.628)
Resultado bruto		774.357	1.493.120	508.232	882.325
Gastos de administración	6.17	(326.969)	(409.528)	(166.949)	(242.461)
Gastos de comercialización	6.18	(417.358)	(344.011)	(233.947)	(191.434)
Resultado operativo		30.030	739.581	107.336	448.430
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	6.2	(98.647)	2.299.435	(467.376)	2.219.853
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	6.2	(24.610)	9.984	(7.883)	384
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	66.818	476.650	(399.495)	417.326
Ingresos financieros	6.19	321.346	276.815	158.059	262.639
Costos financieros	6.20	(91.188)	(357.621)	(85.477)	(139.123)
Resultado por la posición monetaria neta		(88.473)	564.381	(273.123)	463.804
Otros ingresos	6.21	6.943	4.946	5.347	4.515
Otros egresos	6.22	(20.338)	(31.727)	(12.064)	(9.947)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		101.881	3.982.444	(974.676)	3.667.881
Impuesto a las ganancias	10	(381.656)	(1.486.574)	87.553	(1.191.460)
Resultado neto del período		(279.775)	2.495.870	(887.123)	2.476.421
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas a resultados:					
Conversión de negocios en el extranjero		(802.702)	2.758.340	(1.092.929)	1.959.168
Total de otros resultados integrales		(802.702)	2.758.340	(1.092.929)	1.959.168
Resultados integrales del período		(1.082.477)	5.254.210	(1.980.052)	4.435.589
Resultado neto del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		(724.066)	2.108.748	(1.199.110)	2.048.669
Participaciones no controladoras		444.291	387.122	311.987	427.752
		(279.775)	2.495.870	(887.123)	2.476.421
Resultado integral del período atribuible a:					
Propietarios de la controlante		(1.001.986)	3.088.614	(1.577.043)	2.616.956
Participaciones no controladoras		(80.491)	2.165.596	(403.009)	1.818.633
		(1.082.477)	5.254.210	(1.980.052)	4.435.589
Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]	3.3	(1,77)	5,14	(2,93)	5,00

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados						Patrimonio atribuible a:			
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladoras	Totales
Saldos al 31/12/2018	409.907	3.267.514	2.205.142	(24.765)	5.857.798	184.895	12.142.528	109.560	1.765.145	2.789.620	16.991.748	22.849.546	7.951.293	30.800.839
Distribución de resultados acumulados aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2019:														
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(550.818)	(550.818)	(550.818)	-	(550.818)
A reserva legal	-	-	-	-	-	101.196	-	-	-	(101.196)	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	2.137.603	-	-	(2.137.603)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(724.066)	(724.066)	(724.066)	444.291	(279.775)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(277.920)	-	(277.920)	(277.920)	(524.782)	(802.702)
Saldos al 30/06/2019	409.907	3.267.514	2.205.142	(24.765)	5.857.798	286.091	14.280.131	109.560	1.487.225	(724.063)	15.438.944	21.296.742	7.870.802	29.167.544

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio

Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018

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

	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados							Patrimonio atribuible a:			
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios	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 controladoras	Totales
Saldos al 31/12/2017	409.907	3.267.514	2.205.142	(24.765)	5.857.798	184.895	8.655.928	109.560	654.009	(8.322)	4.749.055	14.345.125	20.202.923	12.615.141	32.818.064
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados acumulados aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 23 de abril 2018:															
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(593.730)	(593.730)	(593.730)	-	(593.730)
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	3.486.600	-	-	-	(3.486.600)	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.108.748	2.108.748	2.108.748	387.122	2.495.870
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	979.866	-	-	979.866	979.866	1.778.474	2.753.340
Saldos al 30/06/2018	409.907	3.267.514	2.205.142	(24.765)	5.857.798	184.895	12.142.528	109.560	1.633.875	(8.322)	2.777.473	16.840.009	22.687.807	7.687.253	30.385.060

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.
Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo
Por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

	30/06/2019	30/06/2018
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(279.775)	2.495.870
Impuesto a las ganancias devengado	381.656	1.486.574
Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:		
Depreciaciones de Propiedad, planta y equipo	145.680	82.340
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(278.055)	285.861
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(66.818)	(476.650)
Variación neta de provisiones	447	925
Resultado por venta de Propiedades de inversión	24.610	(9.984)
Resultado por valuación de Propiedades de inversión	98.647	(2.299.435)
Diferencia de cambio y otros componentes financieros diversos	56.701	169.775
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	29.347	55.989
Variaciones netas en el Capital de trabajo		
(Aumento)/Disminución de Inventario	(272.466)	1.110.937
Disminución/(Aumento) de Otros créditos	127.203	(5.699.912)
Disminución/(Aumento) de Créditos por ventas de bienes y servicios	51.408	(37.616)
(Aumento)/Disminución de Fondos restringidos	(35.382)	59.457
Disminución de Otros activos	64	-
(Disminución)/Aumento de Deudas	(319.702)	94.521
Pago impuesto a las ganancias	-	(43.718)
Pago impuesto especial sobre revalúo impositivo	(7.545)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades operativas	(343.980)	(2.725.066)
Actividades de inversión		
(Compras)/Ventas netas de activos a valor razonable	(329.469)	12.607.785
Pagos por incorporación de PP&E y Propiedades de inversión	(50.923)	(336.329)
Cobros por ventas de PP&E y Propiedades de inversión	1.194.866	25.209
Dividendos cobrados en negocios conjuntos	-	293.196
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	814.474	12.589.861
Actividades de financiación		
Distribución de dividendos	(550.818)	(7.578.025)
Deudas financieras tomadas/(canceladas), netas	426.444	(2.123.317)
Variación neta de pasivos del contrato	65.007	740.527
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(59.367)	(8.960.815)
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.14)	3.769.888	3.965.301
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(85.365)	(225.764)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	411.127	903.980
Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.14)	4.095.650	4.643.517

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

1.1 Información general

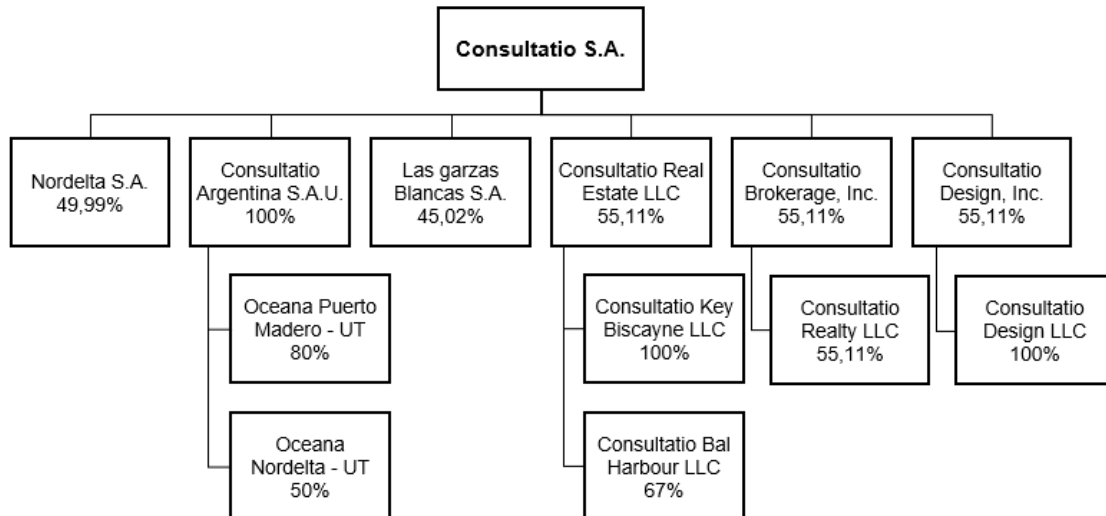
Consultatio S.A. (en adelante “la Sociedad”), también conocida como Consultatio Real Estate, fue fundada por Eduardo F. Costantini en 1991.

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.

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 Comercio de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de “CTIO”.

1.2 Estructura y organización del Grupo

Al 30 de junio de 2019, la estructura organizacional es la siguiente:



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.

1.3 Organización del negocio

Al 30 de junio de 2019, el Grupo lleva a cabo sus emprendimientos inmobiliarios de acuerdo con la siguiente definición de segmentos:

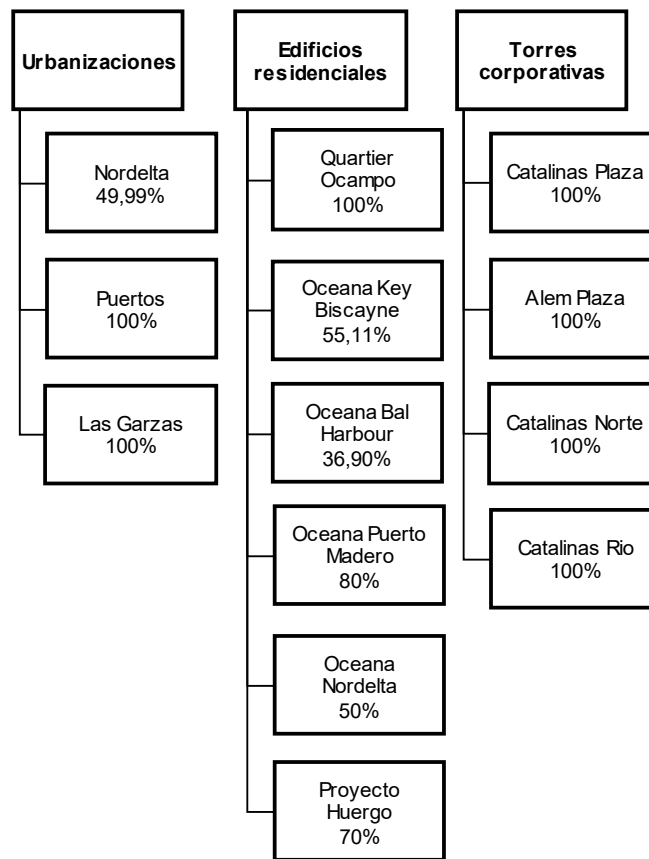
El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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



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

2. Bases de preparación de los estados financieros 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 periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1. 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), 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”.

La presente información financiera intermedia consolidado 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

intermedios consolidados condensados deben ser leídos juntamente con los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las 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 (FACPCE).

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 NIC 29.

Con fines comparativos, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados, incluyen cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018 que son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado 2.3, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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” son a dólares estadounidenses; y las referencias a “UYU” son pesos uruguayos.

2.2. Bases de consolidación

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

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

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

Los estados financieros de las Sociedades objeto de consolidación detalladas en la Nota 5.1. fueron 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 período /ejercicio, según lo indicado en la Nota 2.3. Las diferencias por conversión resultantes se imputaron en “otros resultados integrales”.

Los principales ajustes de consolidación son los siguientes:

- eliminación de saldos de cuentas de activos y pasivos y de ingresos y gastos entre la sociedad controlante y las controladas, de manera que los estados financieros exponen los saldos que se mantienen efectivamente con terceros; y

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- eliminación de las participaciones en el capital y en los resultados de cada periodo de las sociedades controladas.

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

2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 30 de junio de 2019 y 31 diciembre de 2018, incluyendo las cifras correspondientes al período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período/ejercicio sobre el que se informa.

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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 22,40% y 16,03% para el semestre finalizado en 2019 y 2018, respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2018, la misma totalizó 47,65%.

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

Reexpresión del estado intermedio consolidado condensado de situación financiera

- a) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- b) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- c) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del periodo sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.
- d) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período/ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedad, Planta y Equipo, Otros activos, Inventarios, Inversiones en negocios conjuntos, Inversiones en otras entidades, Otros créditos y Pasivos del contrato.

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

Reexpresión del estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

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

Reexpresión del estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio

- a) A la fecha de transición (1° de enero de 2017), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:
 - Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, los resultados no asignados y los otros resultados integrales acumulados, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
 - Las ganancias reservadas del patrimonio se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
 - Los otros resultados integrales acumulados fueron recalculados en términos reales.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.
- b) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (a) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Los Otros Resultados Integrales generados luego de la fecha de transición se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo

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

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

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.

3.1. Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad:

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.
- 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.
- 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

La aplicación de estas normas no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

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

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

Anexo A – Propiedad, planta y equipo	Nota 6.1.
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.1., 5.2. y 6.4.
Anexo D – Otras inversiones	Nota 6.7.
Anexo E – Previsiones	Nota 6.13.
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos. Costo de los servicios prestados	Nota 6.16.
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 12.
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Nota 6.16, 6.17. y 6.18.

3.3. Resultado por acción

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del período atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el período, que fue de 409.907.000 acciones. 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 existen transacciones posteriores al cierre del período que podrían haber modificado 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:

	30/06/2019	30/06/2018	2° Trimestre 2019	2° Trimestre 2018
Resultado neto del período	(724.066)	2.108.748	(1.199.110)	2.048.669
Cantidad promedio ponderada de acciones	409.907	409.907	409.907	409.907
Resultado neto por acción	(1,77)	5,14	(2,93)	5,00

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, el Directorio debe emitir juicios, elaborar estimaciones y efectuar suposiciones acerca de los valores de los activos y pasivos que no pueden obtenerse a partir de otras fuentes.

Las estimaciones y presunciones se basan en la experiencia histórica y otros factores considerados pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones. Las mismas se revisan periódicamente. Los efectos de la revisión de las estimaciones contables son reconocidos en el período/ejercicio en el cual se efectúa, 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

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

- el cliente no puede beneficiarse del bien en desarrollo;
- el cliente no puede controlar el bien a medida que la Sociedad lo desarrolla;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, 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.

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 son reconocidos en línea recta durante el periodo de cada contrato.

4.1.2. Clasificación de propiedades de inversión:

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

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

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

4.1.3. 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 y las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, por lo cual se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

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

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1. Provisiones para contingencias:

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

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas 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.

4.2.2. Valor razonable de propiedades de inversión:

El valor razonable de las propiedades de inversión se determina sobre la base de valuaciones técnicas efectuadas por expertos valuadores independientes de la Sociedad. 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 incluye 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 30 de junio 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- 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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 de acuerdo con lo requerido por la NIIF 12 en materia de participaciones no controladoras:

	30/06/2019	31/12/2018
Activo no corriente	1.058.229	637.163
Activo corriente	581.991	1.069.640
Total del activo	1.640.220	1.706.803
Patrimonio	1.631.664	1.682.875
Pasivo corriente	8.556	23.928
Total del pasivo	8.556	23.928
Total del pasivo y patrimonio	1.640.220	1.706.803
	30/06/2019	30/06/2018
(Pérdida) / Ganancia antes del impuesto a las ganancias	(51.211)	269.389
Impuesto a las ganancias	-	(112.976)
(Pérdida) / Ganancia neta del período	(51.211)	156.413
Resultados integrales del período	(51.211)	156.413

- 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).
- 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 Bal Harbour.

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:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2019	31/12/2018
Activo no corriente	1.484.230	830.590
Activo corriente	8.290.596	8.937.684
Total del activo	9.774.826	9.768.274
Patrimonio	8.335.284	8.220.869
Pasivo corriente	1.439.542	1.547.405
Total del pasivo	1.439.542	1.547.405
Total del pasivo y patrimonio	9.774.826	9.768.274

	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	997.781	2.427.706
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	152.718	785.253
Impuesto a las ganancias	-	(499.715)
Ganancia neta del período	152.718	285.538
Resultados integrales del período	152.718	285.538

- 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.
- 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.

5.2. Negocios conjuntos y otras entidades

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

	30/06/2019	31/12/2018
Valor de la inversión en Nordelta S.A. valuada de acuerdo con el método de la participación	2.147.394	2.205.040
Otras inversiones	3.050	3.733
Total	2.150.444	2.208.773

Los movimientos ocurridos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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:

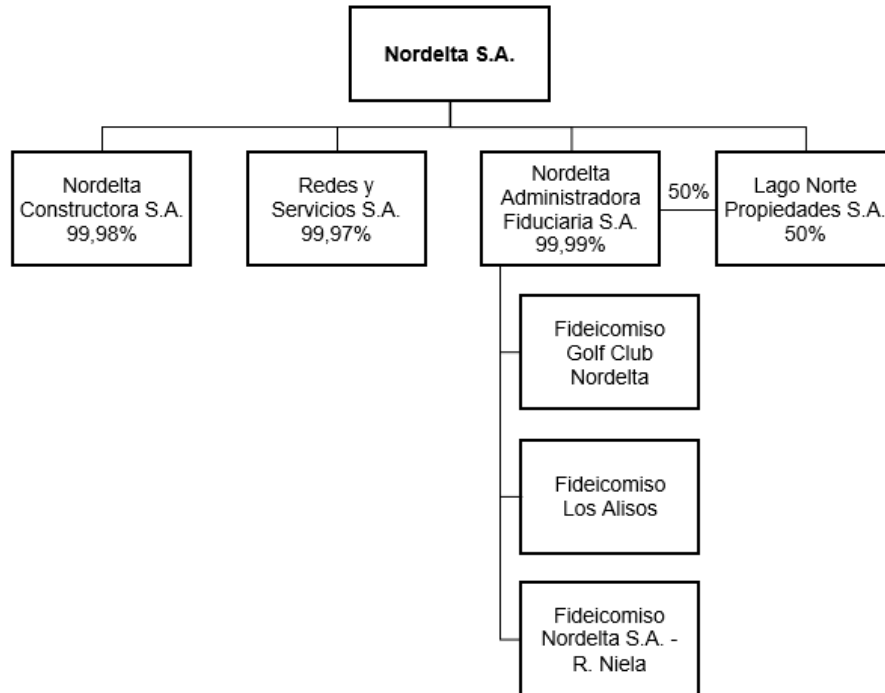
	30/06/2019	31/12/2018
Saldo al inicio del ejercicio	2.208.773	1.775.788
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	66.818	727.779
Dividendos distribuidos	(124.464)	(293.196)
Otros movimientos	(683)	(1.598)
Total	2.150.444	2.208.773

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Inversión en Nordelta S.A.

Al 30 de junio de 2019, la estructura organizacional es la siguiente:



- 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 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2019	31/12/2018
Activo		
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipo	391.869	414.891
Propiedades de inversión	4.691.620	5.095.561
Inventarios	640.656	631.187
Inversiones en otras entidades	2.516	2.602
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	2.914	34.364
Otros créditos	640.875	46.574
Total del activo no corriente	6.370.450	6.225.179
Activo corriente		
Inventarios	2.085.453	1.966.744
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	152.113	137.735
Otros créditos	825.578	772.097
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	570.758	748.908
Efectivo y equivalentes de efectivo	33.274	885.785
Total del activo corriente	3.667.176	4.511.269
Total del activo	10.037.626	10.736.448
Patrimonio		
Aporte de los propietarios	737.154	737.154
Resultados acumulados	3.785.121	3.898.002
Atribuible a los propietarios de la controlante	4.522.275	4.635.156
Participaciones no controladas	-	-
Total del patrimonio	4.522.275	4.635.156
Pasivo		
Pasivo no corriente		
Pasivos del contrato	895.059	1.196.003
Pasivo por impuesto diferido	1.310.548	1.400.150
Provisiones	17.955	21.910
Total del pasivo no corriente	2.223.562	2.618.063
Pasivo corriente		
Pasivos del contrato	3.095.432	3.364.232
Comerciales	49.818	28.983
Fiscales	123.053	46.160
Otras deudas	23.486	43.854
Total deudas y del pasivo corriente	3.291.789	3.483.229
Total del pasivo	5.515.351	6.101.292
Total del pasivo y patrimonio	10.037.626	10.736.448

Los pasivos del contrato incluyen lo siguiente:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2019	31/12/2018
Anticipos de clientes recibidos	3.990.491	4.560.235
Total clasificado como no corriente	895.059	1.196.003
Total clasificado como corriente	3.095.432	3.364.232
Anticipos de clientes pendientes de recibir	942.400	1.209.388
Boletos de compraventa vigentes y señas	4.932.891	5.769.623

	Período de seis meses finalizado el		2° trimestre	2° trimestre
	30/06/2019	30/06/2018	30/09/2018	30/09/2017
Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	1.142.047	434.845	89.257	172.151
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	(425.947)	(199.667)	(98.060)	(140.510)
Resultado bruto	716.100	235.178	(8.803)	31.641
Gastos de administración y comercialización	(288.193)	(331.004)	(113.178)	(92.365)
Resultado operativo	427.907	(95.826)	(121.981)	(60.724)
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	(407.632)	819.471	(555.920)	786.598
Ingresos y costos financieros, incluyendo el resultado por la posición monetaria neta	198.835	329.884	(97.868)	117.672
Otros ingresos y egresos	(3.806)	12.940	12.435	13.454
Resultado antes del impuesto a las ganancias	215.304	1.066.469	(763.334)	857.000
Impuesto a las ganancias	(79.256)	(113.161)	(33.255)	(229.990)
Resultado neto del período	136.048	953.308	(796.589)	627.010
Resultados integrales del período	136.048	953.308	(796.589)	627.010
Resultado neto del período atribuible a:				
Propietarios de la controlante	136.048	953.308	(796.589)	627.010
Participaciones no controladas	-	-	-	-
	136.048	953.308	(796.589)	627.010

En los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 la depreciación de propiedad, planta y equipo asciende a \$ 23 millones y \$ 7,9 millones, respectivamente.

Los intereses ganados ascienden a \$ 24,8 millones y \$ 1,3 millones en los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente.

Los intereses perdidos ascienden a \$ 17 millones y \$ 122 millones en los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, respectivamente. Consultatio S.A. ha recibido dividendos de Nordelta S.A. \$ 124,4 millones y \$ 293,2 millones, respectivamente.

En la 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

En este sentido, con fecha 29 de marzo de 2019 Nordelta S.A. presentó la correspondiente declaración jurada simplificada, por la cual se han revaluado 1.181 bienes por un monto de revalúo de \$ 764,9 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 114,7 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$ 191,2 millones (efecto neto \$ 76,5 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019.

De manera similar, con la misma fecha Fideicomiso Golf Club Nordelta, presentó la correspondiente declaración jurada simplificada, por la cual se han revaluado 147 bienes por un monto de revalúo de \$ 56,9 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 \$ 17 millones (efecto neto \$ 8,5 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019.

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

6.1. Propiedad, planta y equipo

Propiedad, Planta y Equipo al 30 de junio de 2019									
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Aeronave	Muebles y Útiles	Diversos	Total
Costo o costo atribuido									
Saldos al inicio del ejercicio	70.921	1.319.968	26.270	3.878	292.938	678.970	27.056	4.585	2.424.586
Aumentos	-	456	-	-	-	-	-	-	456
Reclasificación	(31.901)	56.781	302	4.154	(24.573)	-	(617)	(4.146)	-
Bajas	-	(174.583)	-	-	-	-	-	-	(174.583)
Diferencia de conversión	-	(5.684)	(534)	-	-	-	-	-	(6.218)
Saldos al cierre del período	39.020	1.196.938	26.038	8.032	268.365	678.970	26.439	439	2.244.241
Depreciación									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(26.202)	(22.368)	(1.623)	(159.387)	(316.356)	(6.656)	(1.490)	(534.082)
Depreciación	-	(60.580)	(659)	(324)	(13.646)	(67.897)	(2.530)	(44)	(145.680)
Baja	-	17.481	-	-	-	-	-	-	17.481
Reclasificación	-	(3.190)	(1.125)	(1.555)	5.184	(496)	43	1.139	-
Diferencia de conversión	-	(1.822)	484	-	-	-	-	-	(1.338)
Saldos al cierre del período	-	(74.313)	(23.668)	(3.502)	(167.849)	(384.749)	(9.143)	(395)	(663.619)
Valores residuales al 30/06/2019	39.020	1.122.625	2.370	4.530	100.516	294.221	17.296	44	1.580.622
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	39.020	1.226.146	103.554	13.898	184.967	678.970	28.238	15.253	2.290.046
Aumentos	97.056	317.457	-	13.398	25.196	-	1.241	-	454.348
Baja	(96.860)	(415.001)	(1.978)	-	-	-	(2.558)	(115)	(516.512)
Reclasificación	-	28.586	(78.512)	(23.418)	82.775	-	-	(10.557)	(1.126)
Diferencia de conversión	31.705	162.780	3.206	-	-	-	135	4	197.830
Saldos al cierre del ejercicio	70.921	1.319.968	26.270	3.878	292.938	678.970	27.056	4.585	2.424.586
Depreciación									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(12.717)	(73.150)	(1.235)	(79.430)	(181.060)	(3.784)	(2.533)	(353.909)
Depreciación	-	(12.003)	(1.471)	(388)	(29.802)	(135.296)	(5.095)	(487)	(184.542)
Baja	-	4.564	1.978	-	-	-	2.557	115	9.214
Reclasificación	-	(3.059)	52.854	-	(50.155)	-	-	1.009	649
Diferencia de conversión	-	(2.987)	(2.579)	-	-	-	(334)	406	(5.494)
Saldos al cierre del ejercicio	-	(26.202)	(22.368)	(1.623)	(159.387)	(316.356)	(6.656)	(1.490)	(534.082)
Valores residuales al 31/12/2018	70.921	1.293.766	3.902	2.255	133.551	362.614	20.400	3.095	1.890.504

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

Al 30 de junio 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 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

6.2. Propiedades de inversión

	30/06/2019				31/12/2018		
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Total
Saldo al inicio del ejercicio	6.270.204	3.651.201	-	9.921.405	4.579.218	2.397.239	6.976.457
Incremento/(disminución) por revaluación	(547.519)	448.872	-	(98.647)	1.615.036	1.078.150	2.693.186
Mejora sobre tierras	50.467	-	-	50.467	75.950	-	75.950
Transferencia desde Inventario	-	473.341	95.061	568.402	-	321.312	321.312
Transferencia desde PP&E	-	-	-	-	-	241.508	241.508
Venta de oficinas	-	(752.065)	-	(752.065)	-	(369.228)	(369.228)
Venta de cocheras	-	-	-	-	-	(15.966)	(15.966)
Venta de unidades residenciales	-	(310.309)	-	(310.309)	-	-	-
Diferencia de conversión	-	(79.634)	-	(79.634)	-	(1.814)	(1.814)
Saldo al cierre del período/ejercicio	5.773.152	3.431.406	95.061	9.299.619	6.270.204	3.651.201	9.921.405

El incremento por revaluación incluye \$ 2.299 millones correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.

En los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 98,6 millones y \$ 97,4 millones, respectivamente, en concepto de alquileres; y \$ 24,6 millones (pérdida) y \$ 10 millones (ganancia), respectivamente, en concepto de resultados por venta de propiedades de inversión.

Las cifras incluidas en el resultado de los periodos 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

	30/06/2019	31/12/2018
No corriente		
Inventario terminado	601.045	634.348
Inventario en proceso	4.048.294	3.180.812
Inventarios de tierras	935.309	1.011.173
	5.584.648	4.826.333
Corriente		
Inventario terminado	6.730.770	7.296.176
Inventarios de reventa	103.557	75.466
Inventarios en proceso	-	1.314.886
Inventario en materiales	156.721	82.874
	6.991.048	8.769.402

6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	30/06/2019	31/12/2018
Nordelta S.A.	2.147.394	2.205.040
Otras inversiones	3.050	3.733
	2.150.444	2.208.773

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 periodo/ejercicio, los cuales fueron presentados bajo NIIF.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

Otras inversiones:

- Asociaciones Civiles y Vecinales: Las inversiones han sido valuadas al valor reexpresado, según lo descrito en la nota 2.3. 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

	30/06/2019	31/12/2018
No Corriente		
Deudores por venta de bienes	83.494	108.629
	83.494	108.629
Corriente		
Deudores por venta de bienes	44.596	41.203
Deudores por alquileres	631	18.728
Otros deudores por servicios prestados	926	2.229
Subtotal	46.153	62.160
Previsión para deudores incobrables	(10.266)	-
Total	35.887	62.160

6.6. Otros Créditos

	30/06/2019	31/12/2018
No Corriente		
Anticipos por compra de terrenos	5.570.241	5.343.627
Impuesto a la Ganancia Minima Presunta	-	17.915
Gastos pagados por adelantado (*)	220.897	151.226
Anticipos a proveedores	397.111	618.772
Créditos fiscales	53.122	20.860
Créditos por venta de propiedades de inversión	-	13.409
	6.241.371	6.165.809
Corriente		
Créditos por venta de propiedades de inversión	31.583	45.679
Anticipos a proveedores	24.527	10.069
Anticipos de impuestos del exterior	35.326	56.491
Gastos pagados por adelantado (*)	91.933	125.467
Creditos fiscales	10.712	164.274
Gastos a recuperar	5.185	3.160
Depósito en garantía	27.905	33.627
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	40.811	207
Diversos	2.064	33.837
	270.046	472.811

(*) Al 30 de junio 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 \$ 304,6 millones y \$ 232,9 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 periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 ascendieron a \$ 13,2 millones y \$ 1,9 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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° 5

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

6.7. Activos a valor razonable con cambios en resultados

	30/06/2019	31/12/2018
Cuotapartes en FCI en pesos	1.270.498	1.402.967
Cuotapartes en FCI en dólares	1.862.569	1.122.576
	3.133.067	2.525.543

6.8. Deudas comerciales

	30/06/2019	31/12/2018
Proveedores	182.474	256.382
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	5.922	5.806
Cheques de pago diferido	4.656	889
Otras cuentas a pagar	-	1.242
	193.052	264.319

6.9. Pasivos del contrato

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.

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

	30/06/2019	31/12/2018
Anticipos de clientes recibidos	4.365.033	4.300.026
Total clasificado como no corriente	2.068.989	1.754.951
Total clasificado como corriente	2.296.044	2.545.075
Anticipos de clientes pendientes de recibir	2.211.701	2.693.012
Boletos de compraventa vigentes y señas	6.576.734	6.993.038

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 otorgue la posesión de la propiedad, momento en el cual la obligación de desempeño queda satisfecha.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega/posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación significativo.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

6.10. Deudas fiscales

	30/06/2019	31/12/2018
Provisión impuesto inmobiliario a pagar	76.243	-
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	14.637	-
Provisión a la Ganancia Mínima Presunta	-	32.689
Retenciones a depositar	3.438	6.682
Impuesto especial revalúo impositivo a pagar	1.764	-
Diversos	1.375	3.323
	97.457	42.694

6.11. Deudas financieras

	30/06/2019	31/12/2018
No Corriente		
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	572.765	-
	572.765	-
Corriente		
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	-	270.785
	-	270.785

6.12. Otras deudas

	30/06/2019	31/12/2018
No Corriente		
Depósitos en garantía	-	2.771
	-	2.771
Corriente		
Dividendos a pagar CRE LLC a accionistas minoritarios	1.185.434	1.290.989
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	17.735	18.878
Honorarios por servicios de marketing y consultoría	24.791	66.329
Remuneraciones y cargas sociales	27.632	54.032
Depósito en garantía	55.011	56.502
Diversos	4.578	24.537
	1.315.181	1.511.267

6.13. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Alta	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	1.288	(236)	683	1.735
Total al 30/06/2019	1.288	(236)	683	1.735
Total al 31/12/2018	714	574	-	1.288

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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

Adicionalmente, en la Nota 11 se describe el estado de los reclamos realizados por las autoridades impositivas al negocio conjunto Nordelta S.A. y a los Fideicomisos Nordelta Niella, Golf Club Nordelta y Los Alisos, de los cuales Nordelta S.A. es el beneficiario total y controlante.

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

	30/06/2019	30/06/2018
Efectivo y saldos en Bancos	3.769.888	3.965.301
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.769.888	3.965.301
Efectivo y saldos en Bancos	4.095.650	4.643.517
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	4.095.650	4.643.517

Saldos inmovilizados en cuentas bancarias no considerados como efectivo

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, ciertas subsidiarias de Estados Unidos tienen saldos inmovilizados en cuentas bancarias no consideradas como efectivo. Ver detalle en Nota 9.

6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Ingresos por venta de bienes	1.454.581	2.543.964
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	125.779	106.590
	1.580.360	2.650.554

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

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

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

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (b)	13.512.861	12.107.139
Costos activados - Compras y contrataciones y diferencia de conversión	132.121	2.569.655
Costos activados - Gastos de obra (a)	148.398	157.209
Transferencia a Propiedades de Inversión	(568.402)	-
Existencia de inventario al cierre del período (b)	(12.418.975)	(13.676.569)
	806.003	1.157.434

(a) Al 30 de junio de 2019 y 2018 los gastos de obra incluyen:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Remuneraciones y cargas sociales	68.041	75.454
Gastos de reparación y mantenimiento	40.748	31.751
Viáticos y movilidad	1.789	2.872
Otros honorarios y retribuciones	-	2.096
Depreciación de PP&E	14.225	7.811
Impuestos, tasas y contribuciones	-	14
Seguros	1.007	3.013
Electricidad y otros servicios	448	2.010
Otros beneficios al personal	2.510	3.031
Alquileres	16.392	23.258
Diversos	3.238	5.899
Total	148.398	157.209

(b) No incluyen materiales.

6.17. Gastos de administración

Concepto	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Remuneraciones y cargas sociales	78.463	110.291
Otros beneficios al personal	5.461	7.659
Viáticos y movilidad	4.989	6.090
Retribuciones directores y síndicos	8.242	24.482
Otros honorarios y retribuciones	59.633	54.524
Depreciación de PP&E	73.266	73.774
Expensas	2.392	18.534
Impuestos, tasas y contribuciones	24.728	20.165
Alquileres	2.878	17.071
Gastos de reparación y mantenimiento	28.976	20.374
Servicios aeroportuarios	6.085	5.760
Gastos bancarios	2.193	2.518
Seguros	1.312	135
Gastos de informática	14.221	11.935
Electricidad y otros servicios	2.483	3.309
Diversos	11.647	32.907
	326.969	409.528

6.18. Gastos de comercialización

Concepto	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Remuneraciones y cargas sociales	16.899	11.103
Otros beneficios al personal	47	156
Viáticos y movilidad	1.141	667
Otros honorarios y retribuciones	2.402	4.029
Depreciación de PP&E	58.189	755
Expensas	69.620	62.069
Impuestos, tasas y contribuciones	112.455	98.558
Comisiones	68.494	121.688
Gastos de marketing	33.385	35.546
Gastos de reparación y mantenimiento	4.481	2.573
Electricidad y otros servicios	2.095	3.416
Gastos de ventas	46.600	1.532
Seguros	-	1.220
Alquileres	578	58
Deudores incobrables	514	-
Diversos	458	641
	417.358	344.011

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

6.19. Ingresos financieros

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Intereses ganados	43.291	217.201
Diferencias de cambio	-	10.291
Resultados generados por activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	278.055	-
Dividendos ganados	-	49.323
	321.346	276.815

6.20. Costos financieros

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Diferencias de cambio	(2.880)	-
Resultados generados por activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	-	(285.861)
Intereses perdidos	(88.308)	(71.760)
	(91.188)	(357.621)

6.21. Otros ingresos

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Diversos	6.473	1.275
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	4	3.671
Resultados por cesiones y rescisiones	466	-
	6.943	4.946

6.22. Otros egresos

	Periodo de seis meses finalizado el	
	30/06/2019	30/06/2018
Costos adicionales por obras	(5.342)	(21.816)
Donaciones	(1.981)	(1.905)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(8.937)	(7.767)
Diversos	(4.078)	(239)
	(20.338)	(31.727)

7. Saldos y operaciones con partes relacionadas

7.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 30 de junio 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 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/06/2019	31/12/2018
Activo corriente		
Activos a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	2.578.618	966.767
Otros créditos		
Nordelta S.A.	215	-
Redes y Servicios S.A.	1.106	-
Lago Norte Propiedades S.A.	-	207
Accionistas	39.490	-
	40.811	207
Pasivo no corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	572.765	-
Pasivo corriente		
Deudas comerciales		
Honorarios Consultatio Asset Management S.A.	5.922	5.806
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	-	270.785
Otras deudas		
Nordelta S.A.	3.297	3.189
Fideicomiso Golf Club Nordelta	14.438	15.689
	17.735	18.878

7.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 con otras partes relacionadas no consolidadas son las siguientes:

	Ganancia / (Pérdida)	
	Por el período de seis meses finalizado	
	30/06/2019	30/06/2018
<u>Nordelta S.A.</u>		
Servicios de administración	-	2.136
Otros honorarios y retribuciones	(386)	(312)
Intereses perdidos	(11.850)	(1.136)
<u>Consultatio Asset Management S.A.</u>		
Honorarios administración	(5.116)	(4.621)
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	112.197	158.314
<u>Accionista controlante</u>		
Compra propiedades de inversión	-	261.071
Ventas en Bal Harbour	-	307.830

7.3. Saldos y transacciones con entidades gubernamentales

El Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS), controlado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), organismo dependiente del Gobierno Nacional de la República Argentina, tiene un 24,9% de participación en el capital y votos de la Sociedad y por lo tanto tiene influencia significativa sobre la Sociedad.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, excepto por la distribución de dividendos por \$ 137,2 millones y \$ 147,8 millones, respectivamente.

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

7.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018, las remuneraciones de los directores fueron imputadas al rubro "Gastos de administración" del estado de resultados y otros resultados integrales. Los honorarios no superan el límite aprobado por los accionistas. El detalle es el siguiente:

	<u>Período de seis meses finalizado el</u>	
	<u>30/06/2019</u>	<u>30/06/2018</u>
Beneficios a corto plazo	7.786	11.828

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

8. Patrimonio

8.1. Capital social

Al 30 de junio 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.

8.2. 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 de 2000, más las utilidades impositivas determinadas a partir del 31 de diciembre de 2001.

A partir de la emisión de la Ley 27.430 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 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

8.3. 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 \$ 109 millones.

8.4. Reserva facultativa

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene un saldo de \$ 14.280,13 millones y \$ 12.142,52 millones en concepto de Reserva Facultativa.

8.5. 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 \$ 101,19 millones a Reserva Legal, \$ 2.137,60 millones a Reserva Facultativa y \$ 550,82 millones a Dividendos en Efectivo.

8.6. 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 la 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 30 de junio 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 \$ 417 millones y \$ 580 millones (expresados en moneda constante), respectivamente. Por consiguiente, a dicha fecha el Fondo no presenta resultados distribuibles.

9. Bienes de disponibilidad restringida

Al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, Consultatio Bal Harbour LLC mantiene \$ 120,80 millones y \$ 69,71 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 \$ 12,93 millones, depositados en otras cuentas escrow. Al 30 de junio de 2019, esta subsidiaria no mantiene saldos en cuentas escrow.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Asimismo, al 31 de diciembre de 2018, Consultatio Brokerage, Inc. mantiene \$ 2,76 millones, por depósitos restringidos en relación a unidades en alquiler.

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 de 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 segundo 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:

	Por el período de seis meses finalizado	
	30/06/2019	30/06/2018
Impuesto a las ganancias corriente	(102.577)	(987.075)
Diferencia provisión y declaración jurada	-	4.859
Impuesto a las ganancias diferido	(269.770)	(504.358)
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(9.309)	-
Impuesto a las ganancias	(381.656)	(1.486.574)

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	Por el período de seis meses finalizado	
	30/06/2019	30/06/2018
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	101.881	3.982.444
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(30.564)	(1.194.733)
Más / (menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	16.983	96.263
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(2.793)	-
Diferencia provisión y declaración jurada	-	4.859
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(365.282)	(392.963)
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(381.656)	(1.486.574)

La composición del impuesto diferido al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, y su evolución durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se indica a continuación:

	31/12/2018	Resultado	ORI	30/06/2019
Gastos de contratos a largo plazo	218.592	(27.984)	(16.307)	174.301
Activo por impuesto diferido	218.592	(27.984)	(16.307)	174.301
Propiedad, planta y equipo	(456.426)	19.075	(242)	(437.593)
Propiedades de inversión	(2.052.252)	136.644	-	(1.915.608)
Otros activos	(841)	(98)	-	(939)
Inventario	(966.020)	(288.186)	25.140	(1.229.066)
Inversión en Nordelta S.A.	(54.246)	(3.062)	-	(57.308)
Otros créditos	(392.411)	(265.925)	-	(658.336)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(29.540)	516	-	(29.024)
Pasivos del contrato	(31.050)	111.438	-	80.388
Provisión para contingencias	469	119	-	588
Quebrantos	147.381	57.770	-	205.151
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	-	(10.077)	-	(10.077)
Pasivo por impuesto diferido	(3.834.936)	(241.786)	24.898	(4.051.824)
Pasivo por impuesto diferido neto	(3.616.344)	(269.770)	8.591	(3.877.523)

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 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, por la cual se han revaluado 2 bienes por un monto de revalúo de \$ 62 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 9,3 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$ 15,3 millones (efecto neto \$ 6 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios al 30 de junio 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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

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.

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:

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

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

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- b) La transferencia de las acciones de la asociación civil, administradora de partes comunes, implica la cesión de derecho de uso de dichas partes comunes y, como tal, también está excluida del gravamen. Tampoco está gravada la constitución del derecho real de servidumbre.

Como consecuencia de los ajustes pretendidos por el Fisco en relación con el IVA, surgiría un ajuste consecuente en el 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) haciendo lugar a los planteos esgrimidos por el Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella en cuanto a la inaplicabilidad de los ajustes pretendidos por la autoridad fiscal. Con fecha 30 de noviembre de 2015, el Fisco interpuso recurso extraordinario federal por ante la Corte Suprema, siendo contestado el 16 de diciembre de 2015. Al respecto, con fecha 10 de agosto de 2017 la Corte Suprema dictó resolución rechazando el recurso mencionado, por lo que la sentencia dictada por la Cámara en favor del Fideicomiso ha quedado firme.

En opinión de los asesores fiscales de las entidades, si bien esta sentencia es estrictamente aplicable a “Fideicomiso Nordelta S.A. – R. Niella” por los 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 correspondiente, 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 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados 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. En este sentido, se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los 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 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por 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 \$ 270.000. En este sentido, se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los 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 26 de junio de 2019, la AFIP rechazó los descargos presentados por 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

\$ 5 millones. En este sentido, se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

- **Fideicomiso Los Alisos:** el expediente iniciado por omisión de IVA correspondiente a los 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 21 de junio de 2019 se presentó Recurso de apelación a fin de obtener la revocación de las Resoluciones emitidas por los períodos 2014 a 2015 sobre los ajustes efectuados en concepto de IVA por aproximadamente \$ 240.000 y estableció una diferencia de resultado neto a Nordelta S.A. en impuestos a las ganancias por aproximadamente \$ 200.000.

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 provisión alguna por estos conceptos en los estados financieros 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

	Moneda extranjera	Cotización	Importe en	Importe en	
	-Clase e Importe-	moneda	pesos al	pesos al	
			30/06/2019	31/12/2018	
Activo					
Activo no corriente					
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.976	42,263	83.494	88.746
Total activo no corriente en moneda extranjera				83.494	88.746
Activo corriente					
Creditos por ventas de bienes y servicios	USD	838	42,263	35.423	52.208
Otros créditos	USD	6.076	42,263	256.809	361.591
Otros créditos	UYU	18.591	1,2013	22.333	14.886
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	44.071	42,263	1.862.569	1.122.576
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	96.568	42,263	4.081.263	3.845.906
Efectivo y equivalentes de efectivo	UYU	26	1,2013	31	16
Fondos restringidos	USD	2.858	42,263	120.798	-
Total activo corriente en moneda extranjera				6.379.226	5.397.183
Total activo en moneda extranjera				6.462.720	5.485.929
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Deudas financieras	USD	12.056	42,463	511.947	-
Total pasivo no corriente en moneda extranjera				511.947	-
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	1.698	42,463	72.113	48.401
Deudas comerciales	UYU	156	1,20	187	-
Deudas fiscales	USD	1.804	42,463	76.604	-
Deudas fiscales	UYU	76	1,20	91	-
Deudas financieras	USD	-	42,463	-	183.588
Otras deudas	USD	30.137	42,463	1.279.700	251.817
Total pasivo corriente en moneda extranjera				1.428.695	483.806
Total pasivo en moneda extranjera				1.428.695	483.806

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto de 2019, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

<u>30 de junio de 2019</u>		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo					
Activos a valor razonable con cambios en resultados		3.133.067	-	-	3.133.067
Propiedades de Inversión		-	3.431.406	5.773.152	9.204.558
		3.133.067	3.431.406	5.773.152	12.337.625
<u>31 de diciembre de 2018</u>		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo					
Activos a valor razonable con cambios en resultados		2.525.543	-	-	2.525.543
Propiedades de Inversión		-	3.651.201	6.270.204	9.921.405
		2.525.543	3.651.201	6.270.204	12.446.948

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.

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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019:

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el Resultado Neto	Incluidas en otro resultado integral	Compras y mejoras	Ventas	Transferencia desde Inventario	Saldos al 30/06/2019
Activo							
Propiedades de Inversión- Nivel 2	3.651.201	448.872	(79.634)	-	(1.062.374)	473.341	3.431.406
Propiedades de Inversión- Nivel 3	6.270.204	(547.519)	-	50.467	-	-	5.773.152
	9.921.405	(98.647)	(79.634)	50.467	(1.062.374)	473.341	9.204.558

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y Nivel 3 ocurridos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018:

	Saldos al 31/12/2017	Incluidas en el Resultado Neto	Incluidas en otro resultado integral	Compras y mejoras	Ventas	Transferencia desde Inventario	Saldos al 30/06/2018
Activo							
Propiedades de Inversión- Nivel 2	2.397.239	799.104	98.600	234.061	(15.225)	-	3.513.779
Propiedades de Inversión- Nivel 3	4.579.218	1.500.331	-	37.240	-	-	6.116.789
	6.976.457	2.299.435	98.600	271.301	(15.225)	-	9.630.568

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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° 5

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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 periodo.

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.
- **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 Catalinas Rio.

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

Información	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos al 30/06/2019	Conciliación	Total consolidado al 30/06/2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.142.047	481.475	1.000.375	98.510	2.722.407	(1.142.047)	1.580.360
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(425.947)	(320.293)	(485.710)	-	(1.231.950)	425.947	(806.003)
Resultado bruto del segmento	716.100	161.182	514.665	98.510	1.490.457	(716.100)	774.357
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	(407.632)	(547.519)	576.086	(127.214)	(506.279)	407.632	(98.647)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	(24.610)	(24.610)	-	(24.610)
Resultado total del segmento	308.468	(386.337)	1.090.751	(53.314)	959.568	(308.468)	651.100
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(744.327)	(744.327)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	66.818	66.818
Resultados financieros	-	-	-	-	-	141.685	141.685
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(13.395)	(13.395)
Resultado antes de impuestos	308.468	(386.337)	1.090.751	(53.314)	959.568	(857.687)	101.881
Propiedades de inversión	4.691.620	5.868.213	1.424.336	2.007.070	13.991.239	(4.691.620)	9.299.619
Inventario	2.726.109	5.386.534	7.185.781	3.401	15.301.805	(2.726.109)	12.575.696
Créditos por ventas de bienes y servicios	155.027	118.623	536	222	274.408	(155.027)	119.381
Otros créditos	1.466.453	129.226	883.539	4.920.433	7.399.651	(888.234)	6.511.417
Activos del segmento	9.039.209	11.502.596	9.494.172	6.931.126	36.967.103	(8.460.990)	28.506.113
Otros activos	-	-	-	-	-	11.258.478	11.258.478
Total activos	9.039.209	11.502.596	9.494.172	6.931.126	36.967.103	2.797.488	39.764.591
Pasivos del contrato	3.990.491	2.521.170	1.843.863	-	8.355.524	(3.990.491)	4.365.033
Pasivos del segmento	3.990.491	2.521.170	1.843.863	-	8.355.524	(3.990.491)	4.365.033
Otros pasivos	-	-	-	-	-	6.232.014	6.232.014
Total pasivos	3.990.491	2.521.170	1.843.863	-	8.355.524	2.241.523	10.597.047

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

Información	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos al 30/06/2018	Conciliación	Total consolidado al 30/06/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	434.845	116.258	2.436.875	97.421	3.085.399	(434.845)	2.650.554
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(199.667)	(113.039)	(1.044.395)	-	(1.357.101)	199.667	(1.157.434)
Resultado bruto del segmento	235.178	3.219	1.392.480	97.421	1.728.298	(235.178)	1.493.120
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	819.471	1.500.331	-	793.104	3.118.906	(819.471)	2.299.435
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	9.984	9.984	-	9.984
Resultado total del segmento	1.054.649	1.503.550	1.392.480	906.509	4.857.188	(1.054.649)	3.802.539
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(753.539)	(753.539)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	476.650	476.650
Resultados financieros	-	-	-	-	-	483.575	483.575
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(26.781)	(26.781)
Resultado antes de impuestos	1.054.649	1.503.550	1.392.480	906.509	4.857.188	(874.744)	3.982.444

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	5.095.561	6.270.204	764.855	2.886.346	15.016.966	(5.095.561)	9.921.405
Inventario	2.597.931	5.529.449	8.066.286	-	16.193.666	(2.597.931)	13.595.735
Créditos por ventas de bienes y servicios	172.099	149.659	2.959	18.171	342.888	(172.099)	170.789
Otros créditos	818.671	84.522	631.463	4.953.275	6.487.931	150.689	6.638.620
Activos del segmento	8.684.262	12.033.834	9.465.563	7.857.792	38.041.451	(7.714.902)	30.326.549
Otros activos	-	-	-	-	-	10.702.376	10.702.376
Total activos	8.684.262	12.033.834	9.465.563	7.857.792	38.041.451	2.987.474	41.028.925
Pasivos del contrato	4.560.235	3.034.086	1.265.940	-	8.860.261	(4.560.235)	4.300.026
Pasivos del segmento	4.560.235	3.034.086	1.265.940	-	8.860.261	(4.560.235)	4.300.026
Otros pasivos	-	-	-	-	-	5.928.060	5.928.060
Total pasivos	4.560.235	3.034.086	1.265.940	-	8.860.261	1.367.825	10.228.086

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 periodo 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):

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados
Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa
(cifras expresadas en miles de pesos – Moneda homogénea – Nota 2.3)

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 30/06/2019
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	579.985	-	1.000.375	1.580.360
Propiedad, planta y equipo	1.520.199	529	59.894	1.580.622
Propiedades de inversión	7.875.283	-	1.424.336	9.299.619
Otros activos	3.596	-	-	3.596
Inventarios	4.344.789	1.239.859	-	5.584.648
	13.743.867	1.240.388	1.484.230	16.468.485

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 30/06/2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	139.871	73.808	2.436.875	2.650.554

Información	Argentina	Uruguay	Estados Unidos	Total al 31/12/2018
Propiedad, planta y equipo	1.824.063	705	65.736	1.890.504
Propiedades de inversión	9.156.551	-	764.854	9.921.405
Otros activos	3.660	-	-	3.660
Inventarios	3.498.170	1.328.163	-	4.826.333
	14.482.444	1.328.868	830.590	16.641.902

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% o más de los ingresos de actividades ordinarias.

15. Hechos posteriores

- **Escrituración de las Parcelas N°5, N°6 y N°7, sitas en Av. Eduardo Madero S/N entre Boulevard Cecilia Grierson y Calle San Martín.**

Con fecha 26 de Julio de 2019, como resultado de la finalización de los trámites administrativos pertinentes, la Sociedad ha suscripto las escrituras traslativas de dominio de los lotes de terreno denominados como Parcelas N°5, N°6 y N°7, todas sitas en Av. Eduardo Madero S/N entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (las Parcelas), cuyos derechos fueran adquiridos por la Sociedad a través de la Oferta de Devolución de Aportes Irrevocables y Cesión de Derechos que le realizara con fecha 11 de mayo de 2018 Consultatio Argentina S.A.U. (la Cesión), ésta última adjudicataria de las Parcelas a través de la Subastas Públicas N°32/2017, de fecha 20 de diciembre de 2017, y N°34/2017, de fecha 26 de octubre de 2017, realizadas por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (la AABE).

- **Constitución de una Unión Transitoria entre Consultatio Argentina S.A.U. y el Fondo denominado "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260".**

Al igual que se resolvió con los terrenos adquiridos en Puerto Madero y Nordelta, la sociedad controlada - 100%- Consultatio Argentina S.A.U. ha resuelto que a los efectos del desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario a desarrollarse en el lote de terreno sito en la Avenida Ingeniero Huergo 467/475 – Avenida Belgrano S/N° - Azopardo N°440/442/480/490/500 – República Bolivariana de Venezuela N°15, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fuera oportunamente adquirido, resulta conveniente la constitución de una Unión Transitoria entre dicha sociedad y el Fondo denominado "Consultatio

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de junio de 2019 presentadas en forma comparativa

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

Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260", en los términos de lo previsto en los artículos 1463, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, lo cual fue aprobado en la última reunión de Directorio realizada el día 9 de agosto de 2019. Ello, en el entendimiento que mediante dicha Unión Transitoria se lograría eficientizar el costo operativo y la correcta distribución de gastos e impuestos atribuibles a dicho proyecto inmobiliario.

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2019, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

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 12 de agosto de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de agosto 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

Eduardo F. Costantini
Presidente