



**Estados financieros intermedios condensados  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019**

**Informe de revisión de los auditores independientes**

**Informe de la comisión fiscalizadora**

Índice	
Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera .....	2
Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales .....	3
Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio .....	4
Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio .....	5
Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo .....	6
Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados .....	7
1. Información general y del negocio de la Sociedad y evolución del contexto económico-financiero local .....	7
1.1 Información general .....	7
1.2 Estructura y organización del Grupo .....	7
1.3 Organización del negocio .....	7
1.4 Contexto económico-financiero local .....	8
2. Bases de preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....	9
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 .....	9
2.2. Bases de consolidación .....	9
2.3. Información financiera presentada en moneda homogénea .....	10
3. Normas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....	12
3.1. Adopción de nuevas NIIF y sus actualizaciones .....	12
3.2. Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV .....	13
3.3. Resultado por acción .....	13
4. Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables .....	13
4.1. Juicios críticos .....	14
4.2. Estimaciones significativas .....	15
5. Consolidación e inversiones en negocios conjuntos y otras entidades .....	15
5.1. Consolidación .....	15
5.2. Negocios conjuntos y otras entidades .....	17
6. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios consolidados condensados .....	21
6.1. Propiedad, planta y equipo .....	21
6.2. Propiedades de inversión .....	22
6.3. Inventarios .....	23
6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades .....	23
6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios .....	24
6.6. Otros créditos .....	24
6.7. Activos a valor razonable con cambios en resultados .....	24
6.8. Deudas comerciales .....	25
6.9. Pasivos del contrato .....	25
6.10. Deudas fiscales .....	25
6.11. Deudas financieras .....	26
6.12. Otras deudas .....	26
6.13. Provisiones .....	26
6.14. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado de flujos de efectivo) .....	27
6.15. Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados .....	27
6.16. Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados .....	27
6.17. Gastos de administración .....	28
6.18. Gastos de comercialización .....	28
6.19. Ingresos financieros .....	29
6.20. Costos financieros .....	29
6.21. Otros ingresos .....	29
6.22. Otros egresos .....	29

7.	Saldos y operaciones con partes relacionadas .....	29
7.1.	Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas .....	29
7.2.	Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas .....	30
7.3.	Saldos y transacciones con entidades gubernamentales .....	31
7.4.	Remuneración a la Administración.....	31
8.	Patrimonio .....	31
8.1.	Capital social .....	31
8.2.	Impuesto sobre la distribución de resultados .....	31
8.3.	Reserva especial dispuesta por la RG. 609 de la CNV .....	32
8.4.	Reserva facultativa .....	32
8.5.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 .....	32
8.6.	Restricciones a la distribución de utilidades - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 .....	32
9.	Bienes de disponibilidad restringida .....	32
10.	Impuesto a las ganancias.....	33
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.....	35
12.	Moneda extranjera .....	37
13.	Valor razonable de los activos y pasivos .....	37
14.	Información sobre segmentos de negocio .....	39
15.	Hechos posteriores .....	42
16.	Aprobación de estados financieros consolidados .....	43
	Estado intermedio separado condensado de situación financiera .....	44
	Estado intermedio separado condensado de resultados integrales .....	45
	Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio .....	46
	Estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio .....	47
	Estado intermedio separado condensado de flujo de efectivo .....	48
	Notas a los estados financieros intermedios separados condensados.....	49
1.	Información general de la Sociedad y evolución del contexto económico-financiero local .....	49
1.1	Negocio de la Sociedad .....	49
1.2.	Contexto económico-financiero local.....	49
2.	Bases de preparación de los estados financieros intermedios separados condensados .....	49
2.1.	Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y bases de preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados .....	49
2.2.	Información financiera presentada en moneda homogénea .....	50
3.	Normas contables aplicables para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados .....	52
3.1.	Cumplimiento de lo dispuesto por la Resolución General N° 622 de la CNV .....	52
3.2.	Resultado por acción .....	53
4.	Juicios críticos y estimaciones significativas en la aplicación de las normas contables .....	53
4.1.	Juicios críticos.....	53
4.1.1	Reconocimiento de ingresos.....	53
4.1.2	Clasificación de propiedades de inversión .....	54
4.1.3	Clasificación de la inversión en Nordelta S.A. ....	54
4.2.	Estimaciones significativas.....	54
4.2.1	Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos) .....	54
4.2.2	Valor razonable de propiedades de inversión .....	55
5.	Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados .....	55
5.1.	Propiedad, planta y equipo.....	55
5.2.	Propiedades de inversión.....	56
5.3.	Inventarios .....	56
5.4.	Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades .....	57
5.5.	Créditos por venta de bienes y servicios .....	58

5.6.	Otros créditos.....	58
5.7.	Activos a valor razonable con cambios en resultados .....	59
5.8.	Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo) 60	
5.9.	Pasivos del contrato.....	60
5.10.	Deudas comerciales.....	60
5.11.	Deudas financieras.....	60
5.12.	Deudas fiscales.....	60
5.13.	Otras deudas.....	61
5.14.	Impuestos a las ganancias .....	61
5.15.	Provisiones .....	62
5.16.	Ingresos por venta de bienes y servicios prestados.....	63
5.17.	Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados.....	63
5.18.	Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos .....	63
5.19.	Gastos de administración .....	64
5.20.	Gastos de comercialización.....	64
5.21.	Ingresos financieros .....	64
5.22.	Costos financieros.....	65
5.23.	Otros ingresos.....	65
5.24.	Otros egresos.....	65
6.	Patrimonio .....	65
6.1.	Capital social .....	65
6.2.	Impuesto sobre la distribución de resultados.....	65
6.3.	Reserva especial dispuesta por la Resolución General 609 de la CNV .....	66
6.4.	Reserva facultativa.....	66
6.5.	Consideración de los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2018 .....	66
7.	Saldos y operaciones con partes relacionadas .....	66
7.1	Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas .....	66
7.2	Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas .....	66
7.3	Saldos y transacciones con entidades gubernamentales .....	67
7.4	Remuneración a la administración .....	68
8.	Valor razonable de los activos y pasivos.....	68
9.	Moneda extranjera.....	69
10.	Documentación y registros de la Sociedad .....	70
11.	Hechos posteriores.....	70
12.	Aprobación de estados financieros separados .....	71
Información adicional a las notas a los estados financieros intermedios separados condensados al 30 de septiembre de 2019, requerida por el artículo 12 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA).....		72
Reseña informativa al 30 de septiembre de 2019.....		78
1.	Segmentos en los que opera la Compañía .....	78
2.	Hechos relevantes .....	79
3.	Proyectos en desarrollo .....	81
4.	Información contable resumida .....	91
5.	Tendencias macroeconómicas globales.....	94
6.	Tendencias macroeconómicas en Argentina.....	95
7.	Mercado inmobiliario local.....	96
8.	Comentario de la gerencia .....	99
9.	Agradecimientos .....	99
INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios consolidados condensados).....		100

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (sobre estados financieros de períodos intermedios separados condensados).....	102
INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA.....	104

**Consultatio S.A.**  
**Estados financieros intermedios consolidados condensados**  
**por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019**  
**presentados en forma comparativa**

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

**Información legal**

<b>Razón social:</b>	Consultatio S.A.
<b>CUIT:</b>	30-58748035-9
<b>Domicilio legal:</b>	Avenida Leandro N. Alem 815, Piso 12, Sector B
<b>Actividad principal de la Sociedad:</b>	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.
<b>Inscripción en el Registro Público</b>	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
<b>Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:</b>	12 de mayo, 2080
<b>Capital suscrito, integrado y autorizado a la oferta pública:</b>	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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio S.A.

### Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018

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

Activo	Nota	30/09/2019	31/12/2018
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo	6.1	1.684.816	2.126.658
Propiedades de inversión	6.2	16.809.964	11.160.749
Otros activos		4.045	4.117
Inventario	6.3	6.856.634	5.429.219
Inversiones en negocio conjunto	5.2 y 6.4	2.960.108	2.480.485
Inversiones en otras entidades	5.2 y 6.4	3.050	4.200
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	105.521	122.199
Otros créditos	6.6	1.614.523	6.936.015
Activo por impuesto diferido	10	217.598	245.897
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>30.256.259</b>	<b>28.509.539</b>
<b>Activo corriente</b>			
Inventario	6.3	7.637.630	9.864.843
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	6.5	48.971	69.924
Otros créditos	6.6	269.459	531.876
Activos a valor razonable con cambios en resultados	6.7	3.394.686	2.841.024
Fondos restringidos	9	11.478	96.086
Efectivo y equivalentes de efectivo	6.14	4.654.595	4.240.808
<b>Total del activo corriente</b>		<b>16.016.819</b>	<b>17.644.561</b>
<b>Total del activo</b>		<b>46.273.078</b>	<b>46.154.100</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes de los propietarios		6.751.552	6.589.531
Resultados acumulados		19.895.282	19.114.290
Atribuible a los propietarios de la controlante		26.646.834	25.703.821
Participación no controladora		8.540.797	8.944.538
<b>Total del patrimonio</b>		<b>35.187.631</b>	<b>34.648.359</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivo del contrato	6.9	2.508.849	1.974.173
Deudas financieras	6.11	768.655	-
Otras deudas	6.12	-	3.117
Pasivo por impuesto diferido	10	4.441.835	4.313.982
Provisiones	6.13	1.735	1.449
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>7.721.074</b>	<b>6.292.721</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Pasivo del contrato	6.9	2.604.964	2.862.996
Deudas comerciales	6.8	390.626	297.337
Deudas fiscales	6.10	158.671	48.028
Deudas financieras	6.11	-	304.610
Otras deudas	6.12	210.112	1.700.049
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>3.364.373</b>	<b>5.213.020</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>11.085.447</b>	<b>11.505.741</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>		<b>46.273.078</b>	<b>46.154.100</b>

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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Estado intermedio consolidado condensado de resultados integrales

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Nota	Período de nueve meses finalizado el		3° trimestre 2019	3° trimestre 2018
		30/09/2019	30/09/2018		
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	6.15	2.616.886	3.373.928	839.114	392.277
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	6.16	(1.195.424)	(1.504.568)	(288.738)	(202.552)
<b>Resultado bruto</b>		<b>1.421.462</b>	<b>1.869.360</b>	<b>550.375</b>	<b>189.725</b>
Gastos de comercialización	6.18	(743.300)	(609.537)	(375.487)	(148.852)
Gastos de administración	6.17	(599.549)	(769.628)	(130.056)	(382.644)
<b>Resultado operativo</b>		<b>78.613</b>	<b>490.195</b>	<b>44.832</b>	<b>(341.772)</b>
Resultado por valuación de propiedades de inversión	6.2	1.894.293	5.217.725	2.005.263	2.631.054
Resultado por venta de propiedades de inversión	6.2	62.915	3.587	90.599	(7.644)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	5.2	619.625	1.135.891	544.460	599.700
Ingresos financieros	6.19	502.228	1.390.102	140.741	1.078.708
Costos financieros	6.20	(740.022)	(286.927)	(637.443)	115.367
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(582.897)	170.078	(483.372)	(464.803)
Otros ingresos	6.21	40.951	35.815	33.141	30.251
Otros egresos	6.22	(41.388)	(58.538)	(18.509)	(22.848)
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>1.834.318</b>	<b>8.097.928</b>	<b>1.719.710</b>	<b>3.618.013</b>
Impuesto a las ganancias	10	(142.275)	(1.696.559)	287.056	(24.288)
<b>Resultado neto del período</b>		<b>1.692.043</b>	<b>6.401.369</b>	<b>2.006.766</b>	<b>3.593.725</b>
<b>Otros resultados integrales</b>					
<b>Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:</b>					
Conversión de negocios en el extranjero		1.360.469	5.727.529	2.263.441	2.624.628
<b>Total de otros resultados integrales</b>		<b>1.360.469</b>	<b>5.727.529</b>	<b>2.263.441</b>	<b>2.624.628</b>
<b>Resultados integrales del período</b>		<b>3.052.512</b>	<b>12.128.898</b>	<b>4.270.208</b>	<b>6.218.353</b>
<b>Resultado neto del período atribuible a:</b>					
Propietarios de la controlante		925.796	5.776.190	1.740.310	3.404.026
Participaciones no controladas		766.247	625.179	266.456	189.699
		<b>1.692.043</b>	<b>6.401.369</b>	<b>2.006.766</b>	<b>3.593.725</b>
<b>Resultado integral del período atribuible a:</b>					
Propietarios de la controlante		1.400.615	7.749.306	2.527.766	4.274.875
Participaciones no controladas		1.651.897	4.379.592	1.742.443	1.943.478
		<b>3.052.512</b>	<b>12.128.898</b>	<b>4.270.208</b>	<b>6.218.353</b>
<b>Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]</b>	3.3	<b>2,26</b>	<b>14,09</b>	<b>4,25</b>	<b>8,30</b>

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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.



## Consultatio S.A.

### Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión	Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
				entre propietarios					en el extranjero					
<b>Saldos al 31/12/2018</b>	409.907	3.726.882	2.480.600	(27.858)	6.589.531	207.991	13.659.325	123.246	1.985.640	3.138.088	19.114.290	25.703.821	8.944.538	34.648.359
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.184.319)	(1.184.319)
Compra de participación no controlada (Nota 5.1)	-	-	-	162.021	162.021	-	-	-	-	-	-	162.021	(871.319)	(709.298)
Distribución de resultados acumulados aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2019:														
A reserva legal	-	-	-	-	-	113.839	-	-	-	(113.839)	-	-	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	2.404.624	-	-	(2.404.624)	-	-	-	-
A dividendo en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(619.623)	(619.623)	(619.623)	-	(619.623)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925.796	925.796	925.796	766.247	1.692.043
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	474.819	-	474.819	474.819	885.650	1.360.469
<b>Saldos al 30/09/2019</b>	409.907	3.726.882	2.480.600	134.163	6.751.552	321.830	16.063.949	123.246	2.460.459	925.798	19.895.282	26.646.834	8.540.797	35.187.631

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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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		Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios		Resultados acumulados	Subtotal	Propietarios de la controlante	Participaciones no controladas	Total
					Subtotal				en el extranjero	Cobertura de flujo de efectivo					
<b>Saldos al 31/12/2017</b>	409.907	3.726.882	2.480.600	(27.858)	6.589.531	207.991	9.737.193	123.246	735.706	(9.362)	5.342.287	16.137.061	22.726.592	14.190.975	36.917.567
Distribución de dividendos de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.090.793)	(8.090.793)
Distribución de resultados acumulados aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 23 de abril de 2018:															
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	3.922.132	-	-	-	(3.922.132)	-	-	-	-
A dividendo en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(667.897)	(667.897)	(667.897)	-	(667.897)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.776.190	5.776.190	5.776.190	625.179	6.401.369
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	1.973.116	-	-	1.973.116	1.973.116	3.754.413	5.727.529
<b>Saldos al 30/09/2018</b>	<b>409.907</b>	<b>3.726.882</b>	<b>2.480.600</b>	<b>(27.858)</b>	<b>6.589.531</b>	<b>207.991</b>	<b>13.659.325</b>	<b>123.246</b>	<b>2.708.822</b>	<b>(9.362)</b>	<b>6.528.448</b>	<b>23.218.470</b>	<b>29.808.001</b>	<b>10.479.774</b>	<b>40.287.775</b>

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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo

Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	30/09/2019	30/09/2018
<b>Actividades operativas</b>		
Resultado neto del período	1.692.043	6.401.369
Impuesto a las ganancias devengado	142.275	1.696.559
<b>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo:</b>		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	235.975	103.754
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(440.272)	(1.009.019)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	(619.625)	(1.135.891)
Variación neta de provisiones	286	812
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(1.894.293)	(5.217.725)
Resultado por venta de propiedades de inversión	(62.915)	(3.587)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	341.593	(65.121)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(11.300)	141.065
<b>Variaciones netas en el capital de trabajo</b>		
Disminución de Inventario	827.856	1.316.993
(Aumento) de Otros créditos	(108.261)	(6.377.028)
Disminución/(Aumento) de Créditos por ventas de bienes y servicios	37.631	(101.221)
Disminución de Fondos restringidos	84.608	19.293
Disminución de Otros activos	72	-
Aumento de Deudas	250.292	668.563
Pago impuesto a las ganancias	-	(49.179)
Pago impuesto especial sobre revalúo impositivo	(10.475)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades operativas</b>	<b>465.490</b>	<b>(3.610.363)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
(Compra)/Venta neta de activos a valor razonable	(113.390)	14.665.380
Pago por incorporación de PP&E y propiedades de inversión	(136.270)	(391.376)
Cobro por venta de PP&E y propiedades de inversión	3.648.898	207.055
Compra de participación no controlada	(655.292)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>2.743.946</b>	<b>14.481.059</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Distribución de dividendos	(3.347.198)	(8.758.690)
Préstamos tomados	452.936	(2.058.767)
Variación neta de anticipos de clientes	276.644	1.635.923
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación</b>	<b>(2.617.618)</b>	<b>(9.181.534)</b>
<b>Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 6.14)	4.240.808	4.460.631
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(178.031)	(74.475)
Aumento neto del efectivo y equivalente de efectivo	591.818	1.689.162
<b>Efectivo y equivalente de efectivo al cierre del período (Nota 6.14)</b>	<b>4.654.595</b>	<b>6.075.318</b>

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 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre 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 y evolución del contexto económico-financiero local

##### 1.1 Información general

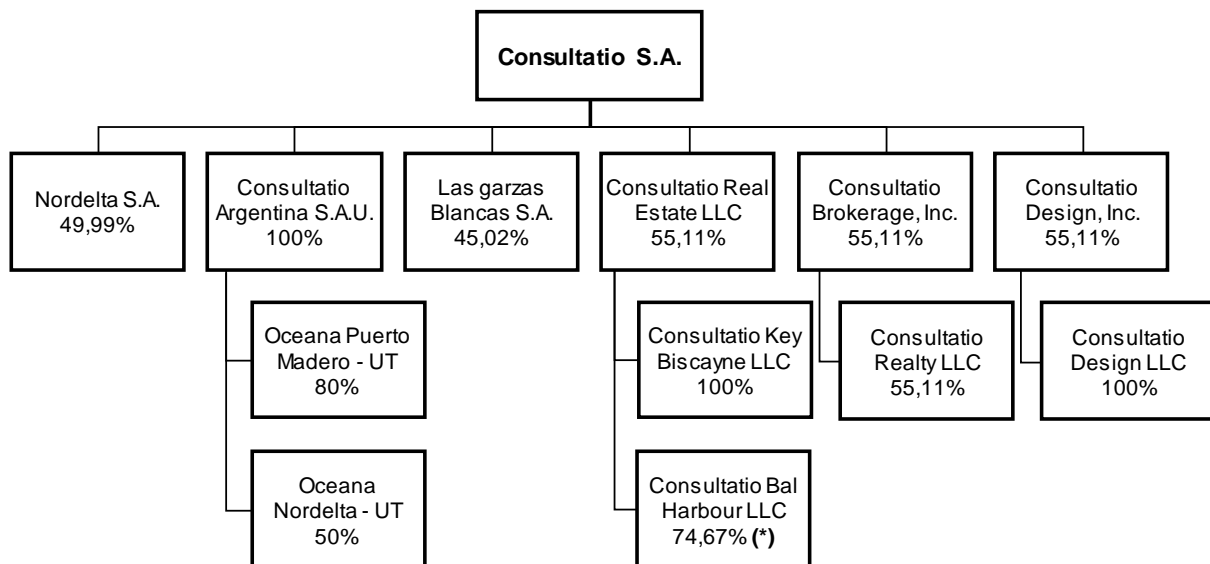
Consultatio S.A. (en adelante “la Sociedad”), también conocida como Consultatio Real Estate, fue fundada por Eduardo F. Costantini en 1991.

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 marcaria.

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 septiembre de 2019, la estructura organizacional es la siguiente:



(\*) Ver Nota 5.1.

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

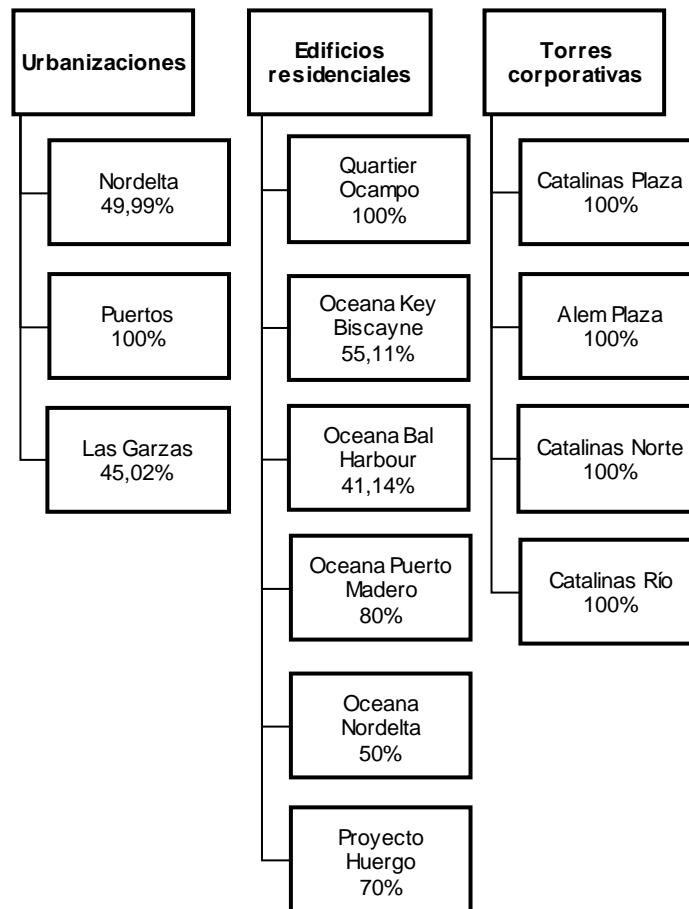
El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Consultatio S.A.**

**Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados**

**Al 30 de septiembre 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.

**1.4 Contexto económico-financiero local**

Durante el ejercicio en curso y en mayor medida en los meses recientes, se ha observado un alza creciente en el nivel general de precios, el costo salarial, las tasas de interés y el tipo de cambio de moneda extranjera, así como volatilidad en otras variables de la economía, lo que ha impactado en las cifras de los presentes estados financieros.

Luego de la significativa devaluación del peso argentino ocurrida a mediados de agosto de 2019 el Gobierno Nacional adoptó diversas medidas que tuvieron efecto en las variables mencionadas. En agosto de 2019 el Gobierno Nacional estableció una reprogramación de pagos para ciertas porciones de la deuda estatal y a partir de septiembre de 2019 se implementó un control de cambios para la moneda extranjera, así como plazos más reducidos para la liquidación de divisas de exportadores.

El Directorio y la Gerencia de la Sociedad monitorearán la evolución de las cuestiones descriptas, así como posibles modificaciones adicionales de regulaciones que pudiera implantar el nuevo Gobierno Nacional que asumirá en diciembre de 2019, y evaluarán los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros, según dichos cambios y modificaciones puedan irse produciendo.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 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 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 nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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 periodo, 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
- 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 septiembre 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 37,70% y 32,41% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2018, la misma totalizó 47,65%.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa**

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

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.
- 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 septiembre 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 temporaria 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:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- 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.
  - 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 específica 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

mantenidas en una operación conjunta; b) NIC 12 (Impuesto a las ganancias) en relación a consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio; y c) NIC 23 (Costos por préstamos) en relación a costos por préstamos susceptibles de capitalización.

La aplicación de estas normas no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 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 – Provisiones	Nota 6.13.
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	Nota 6.16.
Costo de los servicios prestados	
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 6.3, 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:

	30/09/2019	30/09/2018	3° trimestre 2019	3° trimestre 2018
Resultado neto del periodo atribuible a los propietarios de la controlante	925.796	5.776.190	1.740.309	3.404.025
Cantidad promedio ponderada de acciones (en miles)	409.907	409.907	409.907	409.907
<b>Resultado neto por acciones</b>	<b>2,26</b>	<b>14,09</b>	<b>4,25</b>	<b>8,30</b>

#### 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 periodo/ejercicio en el cual se efectúa, en tanto la revisión afecte sólo a ese periodo/ejercicio, o en el periodo/ejercicio de la revisión y periodos/ejercicios futuros, si la revisión afecta al periodo/ejercicio corriente y a periodos/ejercicios futuros.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre 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).

##### 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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 septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 son objeto de consolidación con la Sociedad y las respectivas tenencias de capital y derechos a voto, son las siguientes:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
Las Garzas Blancas S.A.	Subsidiaria	45,0268	100,0000
Consultatio Real Estate LLC	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio Brokerage, Inc.	Subsidiaria	55,1122	55,1122
Consultatio Design, Inc.	Subsidiaria	55,1122	55,1122

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detalla información financiera resumida al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 y por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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:

	30/09/2019	31/12/2018
Activo no corriente	1.179.538	716.755
Activo corriente	630.362	1.203.255
<b>Total del activo</b>	<b>1.809.900</b>	<b>1.920.009</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>1.786.824</b>	<b>1.893.093</b>
Pasivo corriente	23.076	26.917
<b>Total del pasivo</b>	<b>23.076</b>	<b>26.917</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>1.809.900</b>	<b>1.920.009</b>
	30/09/2019	30/09/2018
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	(106.269)	564.574
Impuesto a las ganancias	-	(225.654)
<b>Resultado neto del período</b>	<b>(106.269)</b>	<b>338.920</b>
<b>Resultados integrales del período</b>	<b>(106.269)</b>	<b>338.920</b>

- 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, a través de las subsidiarias constituidas a tal fin. En relación a ellos en el mes de septiembre de 2019 Consultatio Real Estate LLC acordó con uno de los partícipes no controlante de Consultatio Bal Harbour LLC la adquisición de un 7,63% adicional de la participación en dicha entidad por un valor de USD 11,5 millones. El resultado de dicha transacción, en función al valor contable de la participación adquirida, represento una ganancia de \$162, neto del efecto impositivo, que ha sido expuesta como una transacción entre accionistas en el estado de evolución del patrimonio.

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:

	30/09/2019	31/12/2018
Activo no corriente	2.641.024	934.345
Activo corriente	6.789.323	10.054.143
<b>Total del activo</b>	<b>9.430.347</b>	<b>10.988.488</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>9.200.156</b>	<b>9.247.788</b>
Pasivo corriente	230.191	1.740.700
<b>Total del pasivo</b>	<b>230.191</b>	<b>1.740.700</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>9.430.347</b>	<b>10.988.488</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	1.743.547	2.905.358
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>1.420.665</b>	<b>882.399</b>
Impuesto a las ganancias	-	(548.454)
<b>Resultado neto del período</b>	<b>1.420.665</b>	<b>333.945</b>
<b>Resultados integrales del período</b>	<b>1.420.665</b>	<b>333.945</b>

- 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:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Valor de la inversión en Nordelta S.A. valuada de acuerdo con el método de la participación	2.960.108	2.480.485
Otras inversiones	3.050	4.200
<b>Total</b>	<b>2.963.158</b>	<b>2.484.685</b>

Los movimientos ocurridos durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, que han afectado el valor de las inversiones antes mencionadas, corresponden a:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.484.685	1.997.613
Resultado de inversión valuada con el método de la participación	619.625	818.690
Dividendos distribuidos	(140.002)	(329.821)
Otros movimientos	(1.150)	(1.797)
<b>Total</b>	<b>2.963.158</b>	<b>2.484.685</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio S.A.

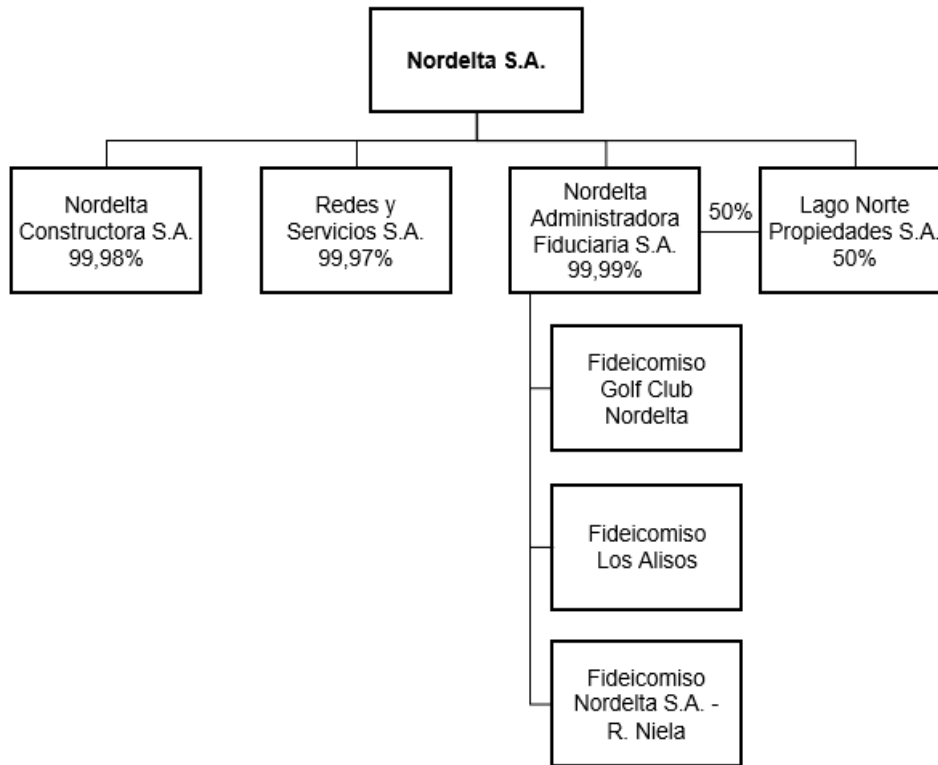
### Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa**

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

<b>Activo</b>	<b>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Activo no corriente</b>		
Propiedad, planta y equipo	434.909	466.718
Propiedades de inversión	6.370.870	5.732.079
Inventario	63.497	710.033
Inversiones en otras entidades	2.516	2.927
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	1.969	38.657
Otros créditos	839.946	52.389
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>7.713.707</b>	<b>7.002.803</b>
<b>Activo corriente</b>		
Inventario	2.756.707	2.212.422
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	149.381	154.940
Otros créditos	1.010.254	868.544
Activos a valor razonable con cambios en resultados	386.265	842.459
Efectivo y equivalentes de efectivo	355.356	996.434
<b>Total del activo corriente</b>	<b>4.657.963</b>	<b>5.074.799</b>
<b>Total del activo</b>	<b>12.371.670</b>	<b>12.077.602</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportes de los propietarios	829.237	829.237
Resultados acumulados	5.346.602	4.384.925
Atribuible a los propietarios de la controlante	6.175.839	5.214.162
Participación no controladora	-	-
<b>Total del patrimonio</b>	<b>6.175.839</b>	<b>5.214.162</b>
<b>Pasivo</b>		
<b>Pasivo no corriente</b>		
Pasivo del contrato	772.331	1.345.403
Pasivo por impuesto diferido	1.973.205	1.575.051
Provisiones	24.856	24.646
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>2.770.392</b>	<b>2.945.100</b>
<b>Pasivo corriente</b>		
Pasivo del contrato	3.119.348	3.784.479
Deudas comerciales	52.152	32.603
Deudas fiscales	225.491	51.926
Otras deudas	28.448	49.332
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>3.425.439</b>	<b>3.918.340</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>6.195.831</b>	<b>6.863.440</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>12.371.670</b>	<b>12.077.602</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente



## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

Los pasivos del contrato incluyen lo siguiente:

Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	772	1.345
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	3.119	3.784
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b>3.891</b>	<b>5.129</b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir</b>	<b>1.072</b>	<b>1.360</b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b>4.963</b>	<b>6.489</b>

	Período de nueve meses finalizado el			
	30/09/2019	30/09/2018	3° trimestre 2019	3° trimestre 2018
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	2.260.550	726.166	975.843	229.183
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(698.980)	(255.632)	(219.826)	(31.023)
<b>Resultado bruto</b>	<b>1.561.570</b>	<b>470.534</b>	<b>756.017</b>	<b>198.160</b>
Gastos de comercialización y administración	(477.755)	(555.355)	(153.563)	(183.005)
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.083.815</b>	<b>(84.821)</b>	<b>602.454</b>	<b>15.155</b>
Resultado por valuación de propiedades de inversión	631.106	2.207.044	1.089.658	1.285.208
Ingresos y costos financieros; incluyendo el resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	221.524	1.087.150	(2.148)	716.059
Otros ingresos y egresos	(13.673)	39.937	(9.390)	33.200
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>1.922.772</b>	<b>3.249.310</b>	<b>1.680.574</b>	<b>2.049.622</b>
Impuesto a las ganancias	(681.070)	(977.511)	(591.914)	(850.215)
<b>Resultado neto del período</b>	<b>1.241.702</b>	<b>2.271.799</b>	<b>1.088.660</b>	<b>1.199.407</b>
<b>Resultado neto del período atribuible a:</b>				
Propietarios de la controlante	1.241.702	2.271.799	1.088.660	1.199.407
Participaciones no controladas	-	-	-	-
	<b>1.241.702</b>	<b>2.271.799</b>	<b>1.088.660</b>	<b>1.199.407</b>

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 la depreciación de propiedad, planta y equipo asciende a \$ 31,8 millones y \$ 25,7 millones, respectivamente.

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 los intereses ganados ascienden a \$ 79,1 millones y \$ 33,6 millones, respectivamente.

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, los intereses perdidos ascienden a \$ 176 millones y \$ 115,7 millones, respectivamente.

Consultatio S.A. ha recibido dividendos de Nordelta S.A. \$ 140 millones y \$ 329,8 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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

aplicación de sus disposiciones. Asimismo, la Resolución General (AFIP) N° 4.249 y su modificatoria, dispuso las formas, plazos y demás condiciones, a efectos de la registración, liquidación e ingreso del impuesto especial originado en el revalúo.

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

En este sentido, con fecha 29 de marzo de 2019 Nordelta S.A. presentó la correspondiente declaración jurada simplificada, por la cual se han revaluado 1.181 bienes por un monto de revalúo de \$ 860,4 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 129 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$ 215,1 millones (efecto neto \$ 86,1 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre 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 \$ 64 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 9,5 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$ 19,1 millones (efecto neto \$ 9,5 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2019.

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

##### 6.1. Propiedad, planta y equipo

	30/09/2019								
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	Total
<b>Costo o costo atribuido</b>									
Saldos al inicio del ejercicio	79.781	1.484.853	29.552	4.362	329.530	763.785	30.436	5.157	2.727.456
Aumentos	-	513	-	-	-	-	-	-	513
Bajas	-	(237.354)	-	-	-	-	-	-	(237.354)
Diferencia de conversión	-	8.989	844	-	-	-	-	-	9.833
Reclasificación	(35.886)	63.878	339	4.674	(27.642)	-	(694)	(4.669)	-
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>43.895</b>	<b>1.320.880</b>	<b>30.735</b>	<b>9.036</b>	<b>301.888</b>	<b>763.785</b>	<b>29.742</b>	<b>488</b>	<b>2.500.448</b>
<b>Depreciación</b>									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(29.476)	(25.162)	(1.825)	(179.298)	(355.874)	(7.487)	(1.676)	(600.798)
Depreciación	-	(92.288)	(1.119)	(547)	(23.109)	(114.568)	(4.270)	(74)	(235.975)
Baja	-	13.742	-	-	-	-	-	-	13.742
Diferencia de conversión	-	8.177	(779)	-	-	-	-	-	7.398
Reclasificación	-	(3.588)	(1.266)	(1.749)	5.832	(559)	47	1.283	-
<b>Saldos al cierre del período</b>	<b>-</b>	<b>(103.433)</b>	<b>(28.326)</b>	<b>(4.121)</b>	<b>(196.575)</b>	<b>(471.001)</b>	<b>(11.710)</b>	<b>(467)</b>	<b>(815.633)</b>
<b>Valores residuales al 30/09/2019</b>	<b>43.895</b>	<b>1.217.447</b>	<b>2.409</b>	<b>4.915</b>	<b>105.312</b>	<b>292.784</b>	<b>18.032</b>	<b>21</b>	<b>1.684.816</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2018								Total
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos	
<b>Costo o costo atribuido</b>									
Saldos al inicio del ejercicio	43.894	1.379.311	116.490	15.634	208.072	763.785	31.765	17.158	2.576.109
Aumentos	109.180	357.112	-	15.072	28.343	-	1.396	-	511.103
Baja	(108.959)	(466.841)	(2.225)	-	-	-	(2.876)	(129)	(581.030)
Reclasificación	-	32.157	(88.319)	(26.344)	93.115	-	-	(11.876)	(1.267)
Diferencia de conversión	35.666	183.114	3.606	-	-	-	151	4	222.541
Saldos al cierre del ejercicio	79.781	1.484.853	29.552	4.362	329.530	763.785	30.436	5.157	2.727.456
<b>Depreciación</b>									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(14.305)	(82.288)	(1.389)	(89.352)	(203.677)	(4.256)	(2.849)	(398.116)
Depreciación	-	(13.502)	(1.655)	(436)	(33.525)	(152.197)	(5.731)	(548)	(207.594)
Baja	-	5.135	2.225	-	-	-	2.876	129	10.365
Reclasificación	-	(3.441)	59.457	-	(56.421)	-	-	1.135	730
Diferencia de conversión	-	(3.363)	(2.901)	-	-	-	(376)	457	(6.183)
Saldos al cierre del ejercicio	-	(29.476)	(25.162)	(1.825)	(179.298)	(355.874)	(7.487)	(1.676)	(600.798)
<b>Valores residuales al 31/12/2018</b>	<b>79.781</b>	<b>1.455.377</b>	<b>4.390</b>	<b>2.537</b>	<b>150.232</b>	<b>407.911</b>	<b>22.949</b>	<b>3.481</b>	<b>2.126.658</b>

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no hay compromisos contractuales para adquirir partidas de propiedades, planta y equipo.

#### 6.2. Propiedades de inversión

	30/09/2019				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	7.053.453	4.107.296	-	11.160.749	5.151.236	2.696.693	7.847.929
Incremento por revaluación	675.584	1.218.709	-	1.894.293	1.816.780	1.212.829	3.029.609
Mejoras	110.466	2.286	23.005	135.757	85.437	-	85.437
Transferencia desde Inventario	-	933.532	198.626	1.132.158	-	361.449	361.449
Transferencia desde otros créditos	-	-	5.692.170	5.692.170	-	-	-
Transferencia desde PP&E	-	-	-	-	-	271.676	271.676
Venta de oficinas/departamentos	-	(3.362.373)	-	(3.362.373)	-	(415.350)	(415.350)
Venta de cocheras	-	-	-	-	-	(17.961)	(17.961)
Diferencia de conversión	-	157.210	-	157.210	-	(2.040)	(2.040)
<b>Saldo al cierre del período/ejercicio</b>	<b>7.839.503</b>	<b>3.056.660</b>	<b>5.913.801</b>	<b>16.809.964</b>	<b>7.053.453</b>	<b>4.107.296</b>	<b>11.160.749</b>

El incremento por revaluación incluye \$ 5.217,7 millones correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018.

En los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 177,9 millones y \$ 186,8 millones, respectivamente, en concepto de alquileres; y \$ 62,9 millones (ganancia) y \$ 3,6 millones (ganancia), respectivamente, en concepto de resultados por venta de propiedades de inversión.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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

	30/09/2019	31/12/2018
<b>No corrientes</b>		
Inventario terminado	821.536	713.588
Inventario en proceso (*)	4.855.870	3.578.146
Inventario de tierras	1.179.228	1.137.485
<b>Total</b>	<b>6.856.634</b>	<b>5.429.219</b>
<b>Corrientes</b>		
Inventario terminado	7.463.781	8.207.587
Inventario de reventa	71.383	84.893
Inventario en proceso (*)	-	1.479.136
Inventario - materiales	102.466	93.227
<b>Total</b>	<b>7.637.630</b>	<b>9.864.843</b>

(\*) Por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, incluye gastos de obra por:

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones y cargas sociales	116.544	119.764
Otros beneficios al personal	4.373	8.148
Viáticos y movilidad	2.648	3.947
Otros honorarios y retribuciones	-	2.358
Depreciación de PP&E	24.656	8.649
Impuestos, tasas y contribuciones	-	16
Alquileres	20.511	35.840
Gastos de reparación y mantenimiento	81.200	61.359
Seguros	2.238	3.272
Electricidad y otros servicios	1.729	4.622
Gastos diversos	5.834	9.457
<b>Total</b>	<b>259.733</b>	<b>257.432</b>

#### 6.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

	30/09/2019	31/12/2018
Nordelta S.A.	2.960.108	2.480.485
Otras inversiones	3.050	4.200
<b>Total</b>	<b>2.963.158</b>	<b>2.484.685</b>

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.

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 con el precio de adquisición, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados  
condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 6.5. Créditos por ventas de bienes y servicios

	30/09/2019	31/12/2018
<b>No corrientes</b>		
Deudores por venta de bienes	105.521	122.199
<b>Total</b>	<b>105.521</b>	<b>122.199</b>
<b>Corrientes</b>		
Deudores por venta de bienes	47.503	46.350
Deudores por alquileres	880	21.067
Otros deudores por servicios prestados	588	2.507
<b>Total</b>	<b>48.971</b>	<b>69.924</b>

#### 6.6. Otros créditos

	30/09/2019	31/12/2018
<b>No corrientes</b>		
Anticipos por compra de terrenos	793.312	6.011.132
Anticipos a proveedores	420.447	696.063
Gastos pagados por adelantado (*)	249.340	170.117
Créditos fiscales	151.424	23.466
Créditos por venta de propiedades de inversión	-	15.084
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	20.153
<b>Total</b>	<b>1.614.523</b>	<b>6.936.015</b>
Gastos pagados por adelantado (*)	105.810	141.140
Anticipos de impuestos del exterior	44.145	63.548
Depósito en garantía	37.146	37.828
Créditos por venta de propiedades de inversión	30.148	51.385
Gastos a recuperar	20.285	3.555
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	15.306	233
Anticipos a proveedores	8.943	11.327
Créditos fiscales	5.851	184.795
Diversos	1.825	38.065
<b>Total</b>	<b>269.459</b>	<b>531.876</b>

(\*) Al 30 de septiembre 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 \$ 345,3 millones y \$ 261,9 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 imputado a resultados de estos costos por los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$ 27,8 millones y \$ 3,3 millones, respectivamente. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

#### 6.7. Activos a valor razonable con cambios en resultados

	30/09/2019	31/12/2018
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	1.601.762	1.262.804
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	1.506.401	1.578.220
Valores representativos de deuda en dólares	286.523	-
<b>Total</b>	<b>3.394.686</b>	<b>2.841.024</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 6.8. Deudas comerciales

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Proveedores	381.860	294.940
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	6.119	-
Cheques de pago diferido	2.647	1.000
Otras cuentas a pagar	-	1.397
<b>Total</b>	<b><u>390.626</u></b>	<b><u>297.337</u></b>

#### 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 septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	2.508.849	1.974.173
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	2.604.964	2.862.996
<b>Anticipos de clientes recibidos</b>	<b><u>5.113.813</u></b>	<b><u>4.837.169</u></b>
<b>Anticipos de clientes pendientes de recibir</b>	<b><u>2.273.302</u></b>	<b><u>3.029.413</u></b>
<b>Boletos de compraventa vigentes y señas</b>	<b><u>7.387.115</u></b>	<b><u>7.866.582</u></b>

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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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.

#### 6.10. Deudas fiscales

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisión impuesto inmobiliario a pagar	147.612	-
Retenciones a depositar	4.060	7.517
Diversos	6.999	3.738
Provisión impuesto a la ganancia mínima presunta	-	36.773
<b>Total</b>	<b><u>158.671</u></b>	<b><u>48.028</u></b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 6.11. Deudas financieras

	30/09/2019	31/12/2018
<b>No corrientes</b>		
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	768.655	-
<b>Total</b>	<b>768.655</b>	<b>-</b>
<b>Corrientes</b>		
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	-	304.610
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>304.610</b>

#### 6.12. Otras deudas

	30/09/2019	31/12/2018
<b>No corrientes</b>		
Depósitos en garantía	-	3.117
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3.117</b>
<b>Corrientes</b>		
Remuneraciones y cargas sociales	84.475	60.781
Depósitos en garantía	46.509	63.560
Saldos con partes relacionadas (Nota 7)	24.255	21.237
Honorarios por servicios de marketing y consultoría	23.430	74.614
Dividendos a pagar	15.841	1.452.254
Diversos	15.602	27.603
<b>Total</b>	<b>210.112</b>	<b>1.700.049</b>

#### 6.13. Provisiones

	Saldo al inicio del ejercicio	Resultado por la posición monetaria neta	Altas	Saldos al final del período/ejercicio
Contingencias	1.449	(482)	768	1.735
<b>Total al 30/09/2019</b>	<b>1.449</b>	<b>(482)</b>	<b>768</b>	<b>1.735</b>
<b>Total al 31/12/2018</b>	<b>803</b>	<b>646</b>	<b>-</b>	<b>1.449</b>

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

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

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

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

	30/09/2019	30/09/2018
Efectivo y saldos en bancos	4.240.808	4.460.631
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio</b>	<b>4.240.808</b>	<b>4.460.631</b>
Efectivo y saldos en bancos	4.654.595	6.075.318
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	<b>4.654.595</b>	<b>6.075.318</b>

#### Saldos inmovilizados en cuentas bancarias no considerados como efectivo

Al 30 de septiembre 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

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Ingresos por venta de bienes	2.435.972	3.154.234
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	180.914	219.694
<b>Total</b>	<b>2.616.886</b>	<b>3.373.928</b>

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

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	8.921.175	10.960.037
Transferencias desde inventario en proceso	559.566	2.615.658
Existencia de inventario al cierre del período (a)	(8.285.317)	(12.071.127)
	<b>1.195.424</b>	<b>1.504.568</b>

(a) Inventario terminado.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 6.17. Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones y cargas sociales	176.487	214.166
Otros beneficios al personal	9.958	21.808
Viáticos y movilidad	6.832	14.111
Retribuciones directores y síndicos	12.770	18.669
Otros honorarios y retribuciones	91.694	118.607
Depreciación de PP&E	123.608	94.430
Expensas	3.635	4.654
Impuestos, tasas y contribuciones	50.594	48.273
Gastos de reparación y mantenimiento	55.673	63.312
Electricidad y otros servicios	4.313	7.993
Servicios aeroportuarios	9.224	12.627
Gastos bancarios	3.599	6.880
Seguros	2.335	5.838
Alquileres	4.951	22.999
Gastos de informática	26.476	27.067
Gastos diversos	17.400	88.194
<b>Total</b>	<b>599.549</b>	<b>769.628</b>

#### 6.18. Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones y cargas sociales	29.870	15.933
Otros beneficios al personal	86	200
Viáticos y movilidad	1.773	1.294
Otros honorarios y retribuciones	4.135	7.747
Depreciación de PP&E	87.711	675
Expensas	120.648	92.356
Impuestos, tasas y contribuciones	224.991	148.625
Comisiones	127.699	242.102
Gastos de marketing	48.922	58.247
Gastos de reparación y mantenimiento	6.641	4.251
Electricidad y otros servicios	3.756	2.273
Gastos de ventas	85.159	32.917
Seguros	-	1.353
Alquileres	779	-
Gastos de informática	-	27
Deudores incobrables	578	-
Gastos diversos	552	1.537
<b>Total</b>	<b>743.300</b>	<b>609.537</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente

## Consultatio S.A.

### Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 6.19. Ingresos financieros

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	440.272	1.009.019
Intereses ganados	61.956	378.403
Dividendos ganados	-	2.680
<b>Total</b>	<b>502.228</b>	<b>1.390.102</b>

#### 6.20. Costos financieros

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Diferencia de cambio	(625.276)	(277.499)
Intereses perdidos	(114.746)	(9.428)
<b>Total</b>	<b>(740.022)</b>	<b>(286.927)</b>

#### 6.21. Otros ingresos

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	27.369	25.693
Resultados por cesiones y rescisiones	7.523	-
Otros ingresos diversos	6.059	10.122
<b>Total</b>	<b>40.951</b>	<b>35.815</b>

#### 6.22. Otros egresos

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Impuesto al valor agregado no recuperable	(15.257)	(15.700)
Donaciones	(13.968)	(2.561)
Costos adicionales por obras	(9.449)	(30.018)
Otros egresos diversos	(1.946)	(8.743)
Resultados por cesiones y rescisiones	-	(1.516)
Cargos por provisión para contingencias	(768)	-
<b>Total</b>	<b>(41.388)</b>	<b>(58.538)</b>

### 7. Saldos y operaciones con partes relacionadas

#### 7.1. Saldos con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre 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 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2019	31/12/2018
<b>Activo corriente</b>		
<b>Activos a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	2.515.498	1.087.532
<b>Otros créditos</b>		
Accionistas	14.978	-
Nordelta S.A.	215	-
Fideicomiso Golf Club Nordelta	113	-
Lago Norte Propiedades S.A.	-	233
<b>Pasivo no corriente</b>		
<b>Deudas financieras</b>		
Nordelta S.A.	768.655	-
<b>Pasivo corriente</b>		
<b>Deudas comerciales</b>		
Consultatio Asset Management S.A.	6.119	-
<b>Pasivos del contrato</b>		
Accionistas	34.294	30.913
<b>Deudas financieras</b>		
Nordelta S.A.	-	304.610
<b>Otras Deudas</b>		
Lago Norte Propiedades S.A.	2.985	-
Fideicomiso Golf Club Nordelta	19.581	17.650
Nordelta S.A.	1.689	3.587

#### 7.2. Operaciones con negocios conjuntos y otras partes relacionadas

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

	<b>Ganancia/(pérdida)</b>	
	<b>Período de nueve meses finalizado</b>	
	30/09/2019	30/09/2018
<b>Gastos de administración y comercialización</b>		
<b>Otros honorarios y retribuciones</b>		
Consultatio Asset Management S.A.	(20.129)	(15.753)
Nordelta S.A.	(762)	(744)
<b>Ingresos financieros</b>		
<b>Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados</b>		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	129.511	1.118.976
<b>Costos financieros</b>		
<b>Intereses</b>		
Nordelta S.A.	(20.617)	(9.200)
<b>Accionista controlante</b>		
Compra propiedades de inversión	-	300.236
Venta inventario	-	354.505

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 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.

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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, excepto por la distribución de dividendos por \$ 154,3 millones y \$ 166,3 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre 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:

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Beneficios a corto plazo	12.001	16.376

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

## 8. Patrimonio

### 8.1. Capital social

Al 30 de septiembre 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 11 de noviembre 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 septiembre 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 \$ 123,2 millones.

#### 8.4. Reserva facultativa

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene un saldo de \$ 16.063,9 millones y \$ 13.659,3 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 y Extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2019 resolvió asignar \$ 113,8 millones a Reserva Legal, \$ 2.404,6 millones a Reserva Facultativa y \$ 619,6 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 lo dispuesto por la art. 42 inciso b) de la Ley 27.260 y el art. 25 de la R.G. CNV N° 672, las diferencias de cambio generadas como consecuencias de las suscripciones integradas en moneda extranjera en los Fondos Comunes de Inversión cerrados colocados en el marco de la Ley de Sinceramiento Fiscal 27.260 no son distribuibles, de manera que los cuotapartistas deberán mantener invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiéndose distribuir únicamente aquellos resultados que excedan el aporte inicial.

Al 30 de septiembre 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 \$ 911,6 millones y \$ 653,2 millones (expresados en moneda constante), respectivamente. Por consiguiente, a dicha fecha el Fondo no presenta resultados distribuibles.

### 9. Bienes de disponibilidad restringida

Consultatio Bal Harbour LLC, al 30 de septiembre 2019 y 31 de diciembre de 2018 mantenía \$ 11,5 y \$ 78,4 millones, respectivamente depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") en relación con depósitos recibidos de potenciales compradores.

Consultatio Key Biscayne LLC, al 31 de diciembre de 2018 mantenía \$ 14,5 millones depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") en relación con depósitos recibidos de potenciales compradores. Al 30 de septiembre de 2019, esta subsidiaria no mantiene saldos en cuentas escrow.

Consultatio Brokerage, Inc., al 31 de diciembre de 2018, mantenía \$ 3,1 millones depositados en cuentas restringidas (cuentas "escrow") en relación con unidades en alquiler del proyecto Oceana Bal Harbour. Al 30 de septiembre de 2019, esta subsidiaria no mantiene saldos en cuentas escrow.

Dichos fondos han sido clasificados como corrientes.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 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:

	<b>Período de nueve meses finalizado el</b>	
	<b>30/09/2019</b>	<b>30/09/2018</b>
Impuesto a las ganancias corriente	(3.842)	(218.147)
Diferencia provisión y declaración jurada	-	5.922
Impuesto a las ganancias diferido	(127.958)	(1.484.334)
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(10.475)	-
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(142.275)</b>	<b>(1.696.559)</b>

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 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
<b>Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias</b>	1.834.318	8.097.928
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
<b>Importe resultante a la tasa del impuesto</b>	<b>(550.295)</b>	<b>(2.429.378)</b>
<b>Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto</b>		
Resultado inversiones en negocios conjuntos	154.596	438.412
Impuesto especial sobre revalúo impositivo	(10.475)	-
Diferencia provisión y declaración jurada	-	1.777
Resultado por la posición monetaria neta y otros	263.900	292.630
<b>Impacto a resultados por impuesto a las ganancias</b>	<b>(142.275)</b>	<b>(1.696.559)</b>

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

	31/12/2018	Resultado	Patrimonio	ORI	30/09/2019
Gastos de contratos a largo plazo	245.897	(48.904)	-	20.605	217.598
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>245.897</b>	<b>(48.904)</b>	<b>-</b>	<b>20.605</b>	<b>217.598</b>
Propiedad, planta y equipo	(513.441)	100.891	-	(110)	(412.660)
Propiedades de inversión	(2.308.611)	(542.596)	-	-	(2.851.207)
Otros activos	(946)	51	-	-	(895)
Inventario	(1.086.692)	121.134	-	5.254	(960.304)
Inversión en subsidiarias y negocios conjuntos	(61.022)	(31.292)	(54.006)	-	(146.320)
Otros créditos	(441.430)	187.559	-	-	(253.871)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(33.230)	(81.128)	-	-	(114.358)
Pasivos del contrato	(34.929)	149.196	-	-	114.267
Provisión para contingencias	527	27	-	-	554
Quebrantos	165.792	(4.495)	-	63	161.360
Diferencia de ajuste por inflación impositivo	-	21.599	-	-	21.599
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(4.313.982)</b>	<b>(79.054)</b>	<b>(54.006)</b>	<b>5.207</b>	<b>(4.441.835)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido neto</b>	<b>(4.068.085)</b>	<b>(127.958)</b>	<b>(54.006)</b>	<b>25.812</b>	<b>(4.224.237)</b>

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 \$ 69,7 millones, generando un impuesto especial que asciende a \$ 10,5 millones, el cual ha sido registrado, junto con la correspondiente disminución en el pasivo de impuesto diferido de aproximadamente \$ 17,2 millones (efecto neto \$ 6,7 millones ganancia), en sus estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa**

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

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

#### **11. Reclamos de la Administración Federal de Ingresos Públicos a Nordelta S.A., Fideicomiso Nordelta S.A.- R.Niella, 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 impropio 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 11 de noviembre 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 septiembre 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 \$ 27 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, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Nordelta S.A. - R. Niella: los expedientes iniciados por omisión del IVA correspondiente a los 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, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.
- Fideicomiso Golf Club Nordelta: los expedientes iniciados por omisión de IVA correspondiente a los 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 \$ 5 millones. En este sentido, con fecha 19 de julio de 2019 se presentaron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

- 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 -Clase e Importe-	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2019	Importe en pesos al 31/12/2018
<b>Activo</b>				
<b>Activo no corriente</b>				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	1.839	57,3900	105.521
<b>Total activo no corriente en moneda extranjera</b>				<b>99.832</b>
<b>Activo corriente</b>				
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	USD	842	57,3900	48.322
Otros créditos	USD	1.486	57,3900	85.282
Otros créditos	UYU	17.262	1,6367	28.252
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	32.903	57,3900	1.888.282
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	66.120	57,3900	3.794.620
Efectivo y equivalentes de efectivo				-
Fondos restringidos	USD	200	57,3900	11.478
<b>Total activo corriente en moneda extranjera</b>				<b>5.856.236</b>
<b>Total activo en moneda extranjera</b>				<b>6.167.464</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo no corriente</b>				
Deudas financieras	USD	12.206	57,5900	702.944
<b>Total pasivo no corriente en moneda extranjera</b>				<b>702.944</b>
<b>Pasivo corriente</b>				
Deudas comerciales	USD	2.265	57,5900	130.449
Otras deudas	USD	2.545	57,5900	146.570
Otras deudas	UYU	200	1,6367	327
Deudas fiscales	USD	2.583	57,5900	148.755
Deudas financieras				-
<b>Total pasivo corriente en moneda extranjera</b>				<b>426.101</b>
<b>Total pasivo en moneda extranjera</b>				<b>544.241</b>

#### 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 septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

	30/09/2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activo</b>				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	3.394.686	-	-	3.394.686
Propiedades de inversión	-	3.056.660	7.839.503	10.896.163
<b>Total</b>	<b>3.394.686</b>	<b>3.056.660</b>	<b>7.839.503</b>	<b>14.290.849</b>

	31/12/2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activo</b>				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	2.841.024	-	-	2.841.024
Propiedades de inversión	-	4.107.296	7.053.453	11.160.749
<b>Total</b>	<b>2.841.024</b>	<b>4.107.296</b>	<b>7.053.453</b>	<b>14.001.773</b>

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 M2 de propiedades comparadas
Propiedades de inversión	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparadas

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2019	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	4.107.296	1.218.709	(2.269.345)	3.056.660	1.218.709
Propiedades de inversión - Nivel 3	7.053.453	675.584	110.466	7.839.503	675.584
<b>Total</b>	<b>11.160.749</b>	<b>1.894.293</b>	<b>(2.158.879)</b>	<b>10.896.163</b>	<b>1.894.293</b>

	Saldos al 31/12/2017	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2018	Ganancia y pérdida no realizada
<b>Activo</b>					
Propiedades de inversión - Nivel 2	2.696.693	1.820.768	621.389	5.138.850	1.820.768
Propiedades de inversión - Nivel 3	5.151.236	3.396.957	61.600	8.609.793	3.396.957
<b>Total</b>	<b>7.847.929</b>	<b>5.217.725</b>	<b>682.989</b>	<b>13.748.643</b>	<b>5.217.725</b>

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 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.

	30/09/2019						Total consolidado
	Urbanizaciones Nordelta	Urbanizaciones	Edificios residenciales	Torres corporativas	Total de los segmentos	Conciliación	
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	2.260.550	728.928	1.746.466	141.492	4.877.436	(2.260.550)	2.616.886
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(698.980)	(352.349)	(843.075)	-	(1.894.404)	698.980	(1.195.424)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>1.561.570</b>	<b>376.579</b>	<b>903.391</b>	<b>141.492</b>	<b>2.983.032</b>	<b>(1.561.570)</b>	<b>1.421.462</b>
Resultado por valuación de propiedades de Inversión	631.106	675.584	933.386	285.323	2.525.399	(631.106)	1.894.293
Resultado por venta de propiedades de Inversión	-	-	-	62.915	62.915	-	62.915
<b>Resultado total del segmento</b>	<b>2.192.676</b>	<b>1.052.163</b>	<b>1.836.777</b>	<b>489.730</b>	<b>5.571.346</b>	<b>(2.192.676)</b>	<b>3.378.670</b>
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(1.342.849)	(1.342.849)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	619.625	619.625
Resultados financieros	-	-	-	-	-	(820.691)	(820.691)
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(437)	(437)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>2.192.676</b>	<b>1.052.163</b>	<b>1.836.777</b>	<b>489.730</b>	<b>5.571.346</b>	<b>(3.737.028)</b>	<b>1.834.318</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa**

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

	30/09/2019						
	Urbanizaciones		Edificios	Torres	Total de los	Conciliación	Total consolidado
	Nordelta	Urbanizaciones	residenciales	corporativas	segmentos		
Propiedades de inversión	6.370.870	7.969.441	2.537.741	6.302.782	23.180.834	(6.370.870)	16.809.964
Inventario	2.820.204	5.671.542	8.822.722	-	17.314.468	(2.820.204)	14.494.264
Créditos por ventas de bienes y servicios	151.350	153.684	600	208	305.842	(151.350)	154.492
Otros créditos	1.850.200	129.289	1.012.857	30.148	3.022.494	(1.138.512)	1.883.982
<b>Activos del segmento</b>	<b>11.192.624</b>	<b>13.923.956</b>	<b>12.373.920</b>	<b>6.333.138</b>	<b>43.823.638</b>	<b>(10.480.936)</b>	<b>33.342.702</b>
Otros activos	-	-	-	-	-	12.930.376	12.930.376
<b>Total activos</b>	<b>11.192.624</b>	<b>13.923.956</b>	<b>12.373.920</b>	<b>6.333.138</b>	<b>43.823.638</b>	<b>2.449.440</b>	<b>46.273.078</b>
Pasivos del contrato	3.891.679	2.956.183	2.157.630	-	9.005.492	(3.891.679)	5.113.813
<b>Pasivos del segmento</b>	<b>3.891.679</b>	<b>2.956.183</b>	<b>2.157.630</b>	<b>-</b>	<b>9.005.492</b>	<b>(3.891.679)</b>	<b>5.113.813</b>
Otros pasivos	-	-	-	-	-	5.971.634	5.971.634
<b>Total pasivos</b>	<b>3.891.679</b>	<b>2.956.183</b>	<b>2.157.630</b>	<b>-</b>	<b>9.005.492</b>	<b>2.079.955</b>	<b>11.085.447</b>

	30/09/2018						
	Urbanizaciones		Edificios	Torres	Total de los	Conciliación	Total consolidado
	Nordelta	Urbanizaciones	residenciales	corporativas	segmentos		
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	726.166	218.844	2.973.743	181.341	4.100.094	(726.166)	3.373.928
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	(255.632)	(172.067)	(1.332.501)	-	(1.760.200)	255.632	(1.504.568)
<b>Resultado bruto del segmento</b>	<b>470.534</b>	<b>46.777</b>	<b>1.641.242</b>	<b>181.341</b>	<b>2.339.894</b>	<b>(470.534)</b>	<b>1.869.360</b>
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	2.207.044	3.396.957	85.739	1.735.029	7.424.769	(2.207.044)	5.217.725
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	-	-	3.587	3.587	-	3.587
<b>Resultado total del segmento</b>	<b>2.677.578</b>	<b>3.443.734</b>	<b>1.726.981</b>	<b>1.919.957</b>	<b>9.768.250</b>	<b>(2.677.578)</b>	<b>7.090.672</b>
Gastos operativos	-	-	-	-	-	(1.379.165)	(1.379.165)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	-	-	-	-	-	1.135.891	1.135.891
Resultados financieros	-	-	-	-	-	1.273.253	1.273.253
Otros ingresos y egresos	-	-	-	-	-	(22.723)	(22.723)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>2.677.578</b>	<b>3.443.734</b>	<b>1.726.981</b>	<b>1.919.957</b>	<b>9.768.250</b>	<b>(1.670.322)</b>	<b>8.097.928</b>

	31/12/2018						
	Urbanizaciones		Edificios	Torres	Total de los	Conciliación	Total consolidado
	Nordelta	Urbanizaciones	residenciales	corporativas	segmentos		
Propiedades de inversión	5.732.079	7.053.453	860.396	3.246.899	16.892.827	(5.732.078)	11.160.749
Inventario	2.922.455	6.220.166	9.073.896	-	18.216.517	(2.922.455)	15.294.062
Créditos por ventas de bienes y servicios	193.597	168.354	3.329	20.441	385.720	(193.597)	192.123
Otros créditos	920.936	95.080	710.343	5.572.018	7.298.377	169.514	7.467.891
<b>Activos del segmento</b>	<b>9.769.066</b>	<b>13.537.053</b>	<b>10.647.964</b>	<b>8.839.359</b>	<b>42.793.441</b>	<b>(8.678.616)</b>	<b>34.114.825</b>
Otros activos	-	-	-	-	-	12.039.275	12.039.275
<b>Total activos</b>	<b>9.769.066</b>	<b>13.537.053</b>	<b>10.647.964</b>	<b>8.839.359</b>	<b>42.793.441</b>	<b>3.360.659</b>	<b>46.154.100</b>
Pasivos del contrato	5.129.882	3.413.093	1.424.076	-	9.967.050	(5.129.881)	4.837.169
<b>Pasivos del segmento</b>	<b>5.129.882</b>	<b>3.413.093</b>	<b>1.424.076</b>	<b>-</b>	<b>9.967.050</b>	<b>(5.129.881)</b>	<b>4.837.169</b>
Otros pasivos	-	-	-	-	-	6.668.572	6.668.572
<b>Total pasivos</b>	<b>5.129.882</b>	<b>3.413.093</b>	<b>1.424.076</b>	<b>-</b>	<b>9.967.050</b>	<b>1.538.691</b>	<b>11.505.741</b>

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

Tal como requiere NIF 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):

	<b>30/09/2019</b>			
	<b>Argentina</b>	<b>Uruguay</b>	<b>Estados Unidos</b>	<b>Total</b>
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	870.420	-	1.746.466	2.616.886
Propiedad, planta y equipo	1.580.893	639	103.284	1.684.816
Propiedades de inversión	14.272.223	-	2.537.741	16.809.964
Inventario	5.167.637	1.688.997	-	6.856.634
Otros activos	4.045	-	-	4.045
<b>Total</b>	<b>21.024.798</b>	<b>1.689.636</b>	<b>2.641.025</b>	<b>25.355.459</b>

	<b>30/09/2018</b>			
	<b>Argentina</b>	<b>Uruguay</b>	<b>Estados Unidos</b>	<b>Total</b>
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	251.025	149.160	2.973.743	3.373.928

	<b>31/12/2018</b>			
	<b>Argentina</b>	<b>Uruguay</b>	<b>Estados Unidos</b>	<b>Total</b>
Propiedad, planta y equipo	2.051.918	793	73.947	2.126.658
Propiedades de inversión	10.300.352	-	860.397	11.160.749
Inventario	3.935.148	1.494.071	-	5.429.219
Otros activos	4.117	-	-	4.117
<b>Total</b>	<b>16.291.535</b>	<b>1.494.864</b>	<b>934.344</b>	<b>18.720.743</b>

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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados  
condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

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

#### 15. Hechos posteriores

- **Proyecto “Oceana Puerto Madero”**

a) Contrato de precio diferido y condicional. Cumplimiento.

Habiéndose cumplido los supuestos previstos en la Escritura de Precio Condicional y Diferido suscripta entre Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260, por un lado, y El Porteño Apartments LLC, sucursal Argentina, por el otro, con fecha 22 de octubre de 2019 los compradores realizaron el pago del precio diferido y condicional correspondiente sobre la base de que el proyecto Inmobiliario en desarrollo consistirá en una superficie “vendible” superior a los 26.000 metros cuadrados.

En virtud de las ponderaciones realizadas por los compradores del terreno, y aceptadas por el vendedor, se estimó que la superficie vendible ponderada superará en aproximadamente 737 metros cuadrados a la superficie tomada para la base del cálculo, sobre los que se abonó la suma de US\$ 1.692 por cada metro cuadrado adicional.

Al 30 de septiembre de 2019, se registró una provisión de \$ 71,8 millones, sobre la base de un informe elaborado por un profesional independiente.

b) Contrato de prestación de servicios. Modificación.

Con fecha 28 de octubre de 2019, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260, recibieron la Carta Oferta enviada por la sociedad Alquimia Urbana S.R.L. de modificación al contrato de prestación de servicios que se firmó inicialmente el 4 de mayo de 2017.

Con motivos de la nueva modificación, se establece que Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 pagarán a Alquimia Urbana S.R.L. con fecha 6 de enero de 2020 la suma de US\$ 1 millón (I.V.A. incluido) en concepto de nuevo adelanto y a cuenta de los honorarios por servicios que se determinen en función del acuerdo original.

- **Proyecto “Huergo” – Firma de la escritura traslativa de dominio.**

Con fecha 24 de octubre de 2019, se firmó ante la Escribanía General del Gobierno de la Nación Argentina, la escritura traslativa de dominio mediante la cual el Estado Nacional Argentino vende a Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A. en su carácter de Agente de custodia de productos de inversión colectiva de "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260", el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la Avda. Ing. Huergo 475 esquina República Bolivariana de Venezuela número 97, esquina Azopardo sin número, esquina Avda. Belgrano número 50, que según Plano de Mensura M-79-2017, que cita su antecedente, se designa como Parcela 1d de la manzana 75; el cual se había adquirido por subasta pública llevada adelante por la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

Asimismo, en dicho acto, se firmó un contrato de comodato entre las partes, mediante el cual las partes compradoras ceden en comodato a la parte vendedora el inmueble adquirido por el término de doce meses a efectos de que el mismo se destine al funcionamiento de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado hasta tanto se finalicen las diligencias pertinentes para la relocalización de dicha dependencia; y tomando a su cargo durante la vigencia del Comodato los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación del inmueble y el pago de la totalidad de las tasas, impuestos, contribuciones y servicio de agua corriente que graven al mismo, ello de conformidad con lo establecido en el pliego de la mencionada subasta pública.

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 septiembre de 2019, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre 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 septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa**

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

**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 11 de noviembre de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini  
Vicepresidente