

Consultatio S.A.

Estado intermedio separado 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 2.2)

	Nota	30/09/2019	31/12/2018
Activo			
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	1.580.894	2.051.917
Propiedades de inversión	5.2	14.272.224	10.300.352
Otros activos		4.045	4.120
Inventarios	5.3	1.769.262	1.413.074
Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	5.4	9.032.054	8.294.537
Inversiones en otras entidades	5.4	3.050	4.200
Otros créditos	5.6	131.474	5.490.903
Activo por impuesto diferido	5.14	217.598	245.897
Total del activo no corriente		27.010.601	27.805.000
Activo corriente			
Inventarios	5.3	1.996.960	3.101.321
Créditos por venta de bienes y servicios	5.5	892	23.274
Otros créditos	5.6	463.020	630.703
Activos a valor razonable con cambios en resultados	5.7	2.178.586	1.119.537
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	2.542.867	398.653
Total del activo corriente		7.182.325	5.273.488
Total del activo		34.192.926	33.078.488
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		6.751.552	6.589.531
Resultados acumulados		19.895.282	19.114.290
Total del patrimonio		26.646.834	25.703.821
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	5.9	354.281	659.961
Deudas financieras	5.11	768.655	-
Pasivo por impuesto diferido	5.14	4.204.834	4.059.372
Provisiones	5.15	1.735	1.449
Total del pasivo no corriente		5.329.505	4.720.782
Pasivo corriente			
Pasivos del contrato	5.9	1.904.186	2.138.511
Deudas comerciales	5.10	189.131	61.299
Deudas financieras	5.11	-	304.610
Deudas fiscales	5.12	8.970	3.038
Otras deudas	5.13	114.300	146.427
Total del pasivo corriente		2.216.587	2.653.885
Total del pasivo		7.546.092	7.374.667
Total del pasivo y del patrimonio		34.192.926	33.078.488

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

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

Consultatio S.A.

Estado intermedio separado 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 2.2)

	Nota	30/09/2019	30/09/2018	3° trimestre 2019	3° trimestre 2018
Ingresos por venta de bienes y servicios prestados	5.16	870.420	251.026	217.986	93.683
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	5.17	(352.349)	(125.586)	7.954	(24.300)
Resultado bruto		518.071	125.440	225.940	69.383
Gastos de administración	5.19	(462.649)	(506.692)	(184.662)	(198.996)
Gastos de comercialización	5.20	(306.812)	(144.101)	(149.124)	(45.710)
Resultado operativo		(251.390)	(525.353)	(107.846)	(175.323)
Resultado por valuación de propiedades de inversión	5.2	960.908	5.131.984	1.719.924	2.545.313
Resultado por venta de propiedades de inversión	5.2	62.915	3.587	90.599	(7.644)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	5.18	1.035.430	1.301.328	695.145	582.933
Ingresos financieros	5.21	325.446	727.046	186.338	605.885
Costos financieros	5.22	(278.419)	(13.695)	(232.215)	311.094
Resultado por la posición monetaria neta		(770.965)	(46.831)	(907.963)	(675.705)
Otros ingresos	5.23	21.505	7.887	7.739	3.375
Otros egresos	5.24	(39.274)	(51.421)	(20.392)	(15.758)
Resultado antes del impuesto a las ganancias		1.066.156	6.534.532	1.431.329	3.174.170
Impuesto a las ganancias	5.14	(140.360)	(758.342)	308.981	229.856
Resultado neto del período		925.796	5.776.190	1.740.310	3.404.026
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales					
Conversión de negocios en el extranjero		474.819	1.973.116	787.456	870.849
Total de otros resultados integrales		474.819	1.973.116	787.456	870.849
Resultado integral del período		1.400.615	7.749.306	2.527.766	4.274.875
Resultado básico y diluido por acción [en pesos]	3.2	2,26	14,09	4,25	8,30

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separado 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 2.2)

	Aportes de los propietarios					Resultados acumulados							
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones entre propietarios		Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Cobertura de flujo de efectivo	Resultados acumulados	Subtotal	Total
					Subtotal								
Saldos al 31/12/2017	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
Distribución de resultados acumulados aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 23 de abril 2018:													
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(667.897)	(667.897)	(667.897)
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	3.922.132	-	-	-	(3.922.132)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.776.190	5.776.190	5.776.190
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	1.973.116	-	-	1.973.116	1.973.116
Saldos al 30/09/2018	409.907	3.726.882	2.480.600	(27.858)	6.589.531	207.991	13.659.325	123.246	2.708.822	(9.362)	6.528.448	23.218.470	29.808.001

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separado 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 2.2)

	Aportes de los propietarios					Resultados acumulados							Total
	Capital social	Ajuste de capital	Primas de emisión	Transacciones	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de	Cobertura de	Resultados	Subtotal	
				entre propietarios					negocios en el extranjero	flujo de efectivo	acumulados		
Saldos al 31/12/2018	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
Compra de participación no controlada	-	-	-	162.021	162.021	-	-	-	-	-	-	-	162.021
Distribución de resultados acumulados aprobada por el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 29 de abril de 2019:													
A dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(619.623)	(619.623)	(619.623)
A reserva legal	-	-	-	-	-	113.839	-	-	-	-	(113.839)	-	-
A reserva facultativa	-	-	-	-	-	-	2.404.624	-	-	-	(2.404.624)	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	925.796	925.796	925.796
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	474.819	-	-	474.819	474.819
Saldos al 30/09/2019	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

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separado 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 2.2)

	30/09/2019	30/09/2018
Actividades operativas		
Resultado neto del período	925.796	5.776.190
Impuesto a las ganancias devengado	140.360	758.342
<u>Ajustes para conciliar el resultado del período con el flujo neto de efectivo</u>		
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo (PP&E)	234.104	101.982
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(960.908)	(5.131.984)
Resultado por venta de propiedades de inversión	(62.915)	(3.587)
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(309.134)	(370.845)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(1.035.430)	(1.301.328)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	255.694	(178.154)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo y deudas financieras	(24.580)	95.475
Variaciones netas en el capital de trabajo		
Disminución/(Aumento) de inventario	549.545	(641.584)
Disminución/(Aumento) de créditos por ventas	22.382	(13.580)
(Aumento) de otros créditos	(165.058)	(5.961.827)
Disminución de otros activos	75	-
Aumento de deudas	101.923	271.690
Pago del impuesto a las ganancias	-	(49.179)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades operativas	(328.146)	(6.648.389)
Actividades de inversión		
(Compras) / Ventas netas de activos a valor razonable	(749.915)	45
Pagos por incorporaciones de PP&E y Propiedades de inversión	(133.981)	(91.140)
Cobros por ventas de PP&E y propiedades de inversión	3.313.649	209.784
Retiros netos en subsidiarias y negocios conjuntos	828.154	7.129.791
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.257.907	7.248.480
Actividades de financiación		
Distribución de dividendos	(619.623)	(667.897)
Préstamos tomados	452.936	-
Variación neta de pasivos del contrato	(540.005)	815.843
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/generado por las actividades de financiación	(706.692)	147.946
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio (Nota 5.8)	398.653	62.980
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	(78.853)	84.148
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	2.223.067	748.037
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	2.542.867	895.165

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

1. Información general de la Sociedad y evolución del contexto económico-financiero local

1.1 Negocio de la Sociedad

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

1.2. 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.

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

A continuación, se detallan las políticas contables más importantes aplicadas en la preparación de los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los períodos/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 separados 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 separada 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 separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros separados 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).

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

Los presentes estados financieros intermedios separados 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 separados 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 2.2 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 separados se presentan en miles de pesos argentinos, a menos que se establezca lo contrario. 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. Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de 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 Estadística 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 ascendió a 47,65%.

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

Reexpresión del estado intermedio separado condensado de situación financiera

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

- 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, Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, Otros Créditos (ciertas partidas), Inventarios y Pasivos del contrato.

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

Reexpresión del estado intermedio separado 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 ejercicio.

Reexpresión del estado intermedio separado condensado de cambios en el patrimonio

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

- 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 separado 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 flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del período.

3. Normas contables aplicables para la preparación de los estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados contables intermedios separados condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizados para la preparación de los estados financieros separados 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.

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

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

- La NIIF 16 emitida en enero de 2016 especifica cómo los emisores reconocerán, medirán y revelarán los contratos de arrendamientos en los estados financieros. La norma lleva a la mayoría de los contratos de arrendamiento en la contabilidad de los arrendatarios a un modelo único, eliminando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros. La contabilidad de los arrendadores, sin embargo, se mantiene prácticamente sin cambios, conservando la distinción entre arrendamientos operativos y financieros.
- Las modificaciones a la NIC 28 clarifican que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de desvalorización, aplica a participaciones en asociadas y en negocios conjuntos que forman parte de la inversión neta en estas inversiones y no son valuadas utilizando el método de participación.
- Las mejoras anuales a las NIIF (ciclo 2015-2017) incluyen modificaciones a las siguientes normas: a) NIIF 3 (Combinaciones de negocios) y NIIF 11 (Acuerdos conjuntos) en relación a participaciones anteriormente mantenidas en una operación conjunta; b) NIC 12 (Impuesto a las ganancias) en relación a consecuencias en el impuesto a las ganancias de los pagos por instrumentos financieros clasificados como patrimonio; y c) NIC 23 (Costos por préstamos) en relación a costos por préstamos susceptibles de capitalización.

La aplicación de estas normas no tuvo un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5.1
Anexo B – Activos Intangibles	No aplicable
Anexo C – Inversiones en acciones y otros valores negociables, y participaciones en otras sociedades	Nota 5.4
Anexo D – Otras inversiones	Nota 5.4
Anexo E – Previsiones	Nota 5.15
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	
Costo de los servicios prestados	Nota 5.17
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Notas 5.3, 5.19 y 5.20

3.2. 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 período	925.796	5.776.190	1.740.310	3.404.026
Cantidad promedio ponderada de acciones (en miles)	409.907	409.907	409.907	409.907
Resultado neto por acción	2,26	14,09	4,25	8,30

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

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1 Reconocimiento de ingresos

La Sociedad considera que las condiciones para el reconocimiento de los ingresos provenientes 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;

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

- 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 sujeto de ser activables en el inventario como costos de financiación, siguiendo lo definido por la NIC 23.

Por su parte, los ingresos por alquileres son reconocidos en línea recta durante el período 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 (como la construcción de edificios para alquiler de oficinas): se clasifica como “propiedades de inversión”.

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

4.1.3 Clasificación de la inversión en Nordelta S.A.

El convenio de accionistas de Nordelta S.A. establece un comité directivo integrado por cuatro miembros, designando cada accionista dos de los miembros del comité. El comité directivo se ocupa de los asuntos cotidianos de Nordelta S.A., por lo que este comité controla las actividades relevantes de Nordelta S.A. La participación en dicho comité es 50% para la Sociedad y 50% para el Fideicomiso Accionario Nordelta.

Por lo tanto, debido a que las decisiones en dicho Comité requieren la unanimidad de ambas partes, se interpreta que la Sociedad tiene control conjunto sobre Nordelta S.A.

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

4.2. Estimaciones significativas

4.2.1 Provisiones para contingencias (incluyendo las de negocios conjuntos)

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

El negocio conjunto Nordelta S.A. tiene contingencias impositivas detalladas en la Nota 11 de los estados financieros intermedios consolidados condensados. 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 de los estados financieros intermedios consolidados condensados.

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 8 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

5. Composición de los principales rubros de los estados financieros intermedios separados condensados

5.1. Propiedad, planta y equipo

	30/09/2019							
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos
Costo o costo atribuido								
Saldos al inicio del ejercicio	43.894	1.443.060	21.977	4.362	329.530	763.785	30.436	5.161
Aumentos	-	513	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	(257.098)	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	27.990	341	4.674	(27.642)	-	(694)	(4.669)
Saldos al cierre del período	43.894	1.214.465	22.318	9.036	301.888	763.785	29.742	492
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	-	(24.420)	(19.235)	(1.825)	(179.298)	(355.874)	(7.487)	(2.149)
Depreciación	-	(90.634)	(902)	(547)	(23.109)	(114.568)	(4.270)	(74)
Bajas	-	19.666	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	(4.919)	(410)	(1.750)	5.833	(559)	48	1.757
Saldos al cierre del período	-	(100.307)	(20.547)	(4.122)	(196.574)	(471.001)	(11.709)	(467)
Valores residuales al 30/09/2019	43.894	1.114.158	1.771	4.914	105.314	292.784	18.033	25

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

	31/12/2018							
	Terrenos	Edificios	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos
Costo o costo atribuido								
Saldos al inicio del ejercicio	43.894	1.379.312	110.296	15.634	208.072	763.785	29.040	17.037
Aumentos	-	31.591	-	15.072	28.343	-	1.396	-
Reclasificaciones	-	32.157	(88.319)	(26.344)	93.115	-	-	(11.876)
Saldos al cierre del ejercicio	43.894	1.443.060	21.977	4.362	329.530	763.785	30.436	5.161
Depreciación								
Saldos al inicio del ejercicio	-	(14.305)	(77.305)	(1.389)	(89.352)	(203.677)	(1.756)	(2.736)
Depreciación	-	(6.674)	(1.387)	(436)	(33.525)	(152.197)	(5.731)	(548)
Reclasificaciones	-	(3.441)	59.457	-	(56.421)	-	-	1.135
Saldos al cierre del ejercicio	-	(24.420)	(19.235)	(1.825)	(179.298)	(355.874)	(7.487)	(2.149)
Valores residuales al 31/12/2018	43.894	1.418.640	2.742	2.537	150.232	407.911	22.949	3.012

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

5.2. 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	3.246.899	-	10.300.352	5.151.236	2.696.693	7.847.929
Incremento por revaluación	675.585	285.323	-	960.908	1.816.780	983.517	2.800.297
Mejora sobre tierras	110.466	-	-	110.466	85.437	-	85.437
Mejoras sobre bienes en construcción	-	-	23.002	23.002	-	-	-
Transferencia desde inventario	-	-	198.628	198.628	-	-	-
Transferencia desde otros créditos	-	-	5.692.170	5.692.170	-	-	-
Venta de oficinas	-	(3.013.302)	-	(3.013.302)	-	(415.350)	(415.350)
Venta de cocheras	-	-	-	-	-	(17.961)	(17.961)
Saldo al cierre del período/ejercicio	7.839.504	518.920	5.913.800	14.272.224	7.053.453	3.246.899	10.300.352

El incremento de revaluación incluye \$ 5.132 millones correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018.

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 142 millones y \$ 181,3 millones, respectivamente, en concepto de alquileres; y \$ 62,9 millones (ganancia) y \$ 3,5 millones (ganancia), respectivamente, en concepto de resultados por venta de propiedades de inversión.

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.3. Inventarios

	30/09/2019	31/12/2018
No corriente		
Inventarios en proceso (*)	1.457.495	1.056.072
Inventarios de tierras	311.767	357.002
Total	1.769.262	1.413.074
Corriente		
Inventarios terminados	1.823.111	1.444.066
Inventarios de reventa	71.383	84.893
Inventarios en proceso (*)	-	1.479.136
Inventario en materiales	102.466	93.226
Total	1.996.960	3.101.321

(*) 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
Gastos de reparación y mantenimiento	81.200	61.359
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
Seguros	2.238	3.272
Electricidad y otros servicios	1.729	4.622
Otros beneficios al personal	4.373	8.148
Alquileres	20.511	35.840
Diversos	5.834	9.457
Total	259.733	257.432

5.4. Inversiones en negocios conjuntos y otras entidades

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 Consultatio S.A. participa, directa e indirectamente, en las siguientes sociedades:

Sociedad	Relación	% del capital	% de los votos
Nordelta S.A.	Negocio Conjunto	49,9996	49,9996
Consultatio Argentina S.A.U.	Subsidiaria	100,0000	100,0000
CECNOR S.A.	Otros	9,0000	9,0000
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

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los rubros inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, e inversiones en otras entidades incluyen:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	30/09/2019	31/12/2018	Última información disponible al 30/09/2019				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta S.A.	Ord. "B"	AR \$100	64.942	6.494.200	2.960.108	2.480.485	Desarrolladora	Argentina	25.977	1.241.702	6.175.839
Consultatio Argentina S.A.U.		AR \$1	100	100	2.222.926	2.341.841	Desarrolladora	Argentina	1.233.334	(118.915)	2.222.926
Cecnor S.A.	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	2.250	3.098	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal					800	1.102	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas S.A.	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	415.750	386.897	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(26.395)	923.478
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Consultatio Real Estate LLC		USD 0,0001	551.122	55	3.195.646	2.876.632	Inversora	EE.UU.	-	9.166	137.366
Consultatio Brokerage, Inc.		USD 0,01	1.102	11	237.373	207.654	Inmobiliaria	EE.UU.	-	380	7.921
Consultatio Design, Inc.		USD 1	55	55	251	1.028	Servicios	EE.UU.	-	(28)	8
Total					9.035.104	8.298.737					

- Nordelta S.A.: La inversión ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dicha sociedad a la fecha de cierre del período/ejercicio, los cuales fueron presentados bajo NIIF.
- Consultatio Argentina S.A.U.: La inversión ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dicha sociedad a la fecha de cierre del período/ejercicio, los cuales fueron presentados de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas, incluyendo una nota con la reconciliación entre dichas normas contables y NIIF.
- CECNOR S.A.: La inversión ha sido valuada de acuerdo al precio de adquisición, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.
- Asociaciones Civiles y Vecinal: Las inversiones han sido valuadas al valor reexpresado, según lo descrito en la nota 2.2. de los aportes efectuados, el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.
- Las Garzas Blancas S.A.: La inversión ha sido valuada de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dicha sociedad a la fecha de cierre del período/ejercicio, los cuales fueron presentados bajo NIIF.
- Consultatio Real Estate LLC; Consultatio Brokerage, Inc.; y Consultatio Design, Inc.: Las inversiones han sido valuadas de acuerdo con el método de la participación en base a los estados financieros de dichas sociedades a la fecha de cierre del período/ejercicio, los cuales fueron preparados bajo principios contables generalmente aceptados en Estados Unidos de América y han sido adaptados a NIIF.

5.5. Créditos por venta de bienes y servicios

	30/09/2019	31/12/2018
Deudores por alquileres	880	21.067
Deudores por venta de bienes	12	2.207
Total	892	23.274

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.6. Otros créditos

	30/09/2019	31/12/2018
No corriente		
Créditos fiscales	83.779	-
Gastos pagados por adelantado (*)	33.365	3.077
Anticipo de proveedores	14.330	-
Anticipos por compra de terrenos	-	5.472.742
Créditos por venta de propiedades de inversión	-	15.084
Total	131.474	5.490.903
Corriente		
Créditos por venta de propiedades de inversión	30.148	51.385
Gastos pagados por adelantado (*)	105.810	141.140
Anticipo de proveedores	8.369	10.600
Créditos fiscales	99	157.772
Gastos a recuperar	3.055	-
Depósitos en garantía otorgados	290	32.912
Créditos con partes relacionadas (Nota 7)	314.937	231.849
Diversos	312	5.045
Total	463.020	630.703

(*) 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 \$ 129,3 millones y \$ 94,9 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 reconocimientos 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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 ascendieron a \$ 26,2 millones y \$ 3,3 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7. Activos a valor razonable con cambios en resultados

	30/09/2019			31/12/2018
	VN (en miles)	Cotización	Importe	Importe
Consultatio Crecimiento FCI - Clase C - \$	154.717	4,2410	656.156	1.055.962
Consultatio Renta y Capital - Clase B - \$	4.583	1,8307	8.390	117
Consultatio Retorno Absoluto FCI - Clase C - \$	231.280	2,8959	669.763	-
US Treasury - USD	5.000	57,3044	286.522	-
Delta Performance FCI - Clase B - \$	4.696	2,3486	11.029	-
Compass Renta Fija FCI - Clase B - USD	3.398	160,8964	546.726	-
Consultatio Liquidez Ley 27260 Clase C - USD			-	31.452
FBA Renta Plus - Clase B - USD			-	30.629
FBA Renta Plus - Clase B - \$			-	1.377
Total			2.178.586	1.119.537

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.8. Efectivo y equivalentes de efectivo (considerado para la preparación del estado intermedio separado condensado de flujos de efectivo)

	30/09/2019	30/09/2018
Efectivo y saldos en bancos	398.653	62.980
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	398.653	62.980
Efectivo y saldos en bancos	2.542.867	895.165
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	2.542.867	895.165

5.9. 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.

	30/09/2019	31/12/2018
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	354.281	659.961
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	1.904.186	2.138.511
Anticipos de clientes recibidos	2.258.467	2.798.472
Anticipos de clientes pendientes de recibir	581.624	888.886
Boletos de compraventa vigentes y señas	2.840.091	3.687.358

El saldo de los pasivos del contrato representa el monto del precio de transacción asignado a las obligaciones de desempeño no satisfechas. La Sociedad espera reconocer 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.

5.10. Deudas comerciales

	30/09/2019	31/12/2018
Proveedores	186.484	60.299
Cheques de pago diferido	2.647	1.000
Total	189.131	61.299

5.11. Deudas financieras

	30/09/2019	31/12/2018
No corriente		
Deudas con partes relacionadas (Nota 7)	768.655	-
Total	768.655	-
Corriente		
Deudas con partes relacionadas (Nota 7)	-	304.610
Total	-	304.610

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.12. Deudas fiscales

	30/09/2019	31/12/2018
Retenciones a depositar	3.021	2.158
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	395	880
Impuesto al valor agregado a pagar	5.554	-
Total	8.970	3.038

5.13. Otras deudas

	30/09/2019	31/12/2018
Deudas con partes relacionadas (Nota 7)	24.255	21.237
Depósitos en garantía	31.087	63.560
Remuneraciones y cargas sociales	58.418	60.781
Otras	540	849
Total	114.300	146.427

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

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

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

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

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

	30/09/2019	30/09/2018
Impuesto a las ganancias corriente	-	54.695
Impuesto a las ganancias diferido	(140.360)	(813.037)
Impuesto a las ganancias	(140.360)	(758.342)

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 separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

	30/09/2019	30/09/2018
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	1.066.156	6.534.532
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	(319.847)	(1.960.360)

Más / (menos) ajustes a la tasa del impuesto

Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	279.337	344.330
Resultado por la posición monetaria neta y otros	(99.850)	857.688
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	(140.360)	(758.342)

La composición del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2019 y su evolución durante el período de nueve meses finalizado en dicha fecha 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
Activo por impuesto diferido	245.897	(48.904)	-	20.605	217.598
Propiedad, planta y equipo	(515.173)	102.403	-	-	(412.770)
Propiedades de inversión	(2.308.611)	(542.596)	-	-	(2.851.207)
Otros activos	(946)	51	-	-	(895)
Inventarios	(830.350)	64.860	-	-	(765.490)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(61.022)	(31.292)	(54.006)	-	(146.320)
Otros créditos	(441.430)	390.658	-	-	(50.772)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(33.230)	(82.359)	-	-	(115.589)
Pasivos del contrato	(34.929)	152.490	-	-	117.561
Provisión para contingencias	527	27	-	-	554
Quebranto fuente argentina	165.792	(125.392)	-	-	40.400
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	-	(20.306)	-	-	(20.306)
Pasivo por impuesto diferido	(4.059.372)	(91.456)	(54.006)	-	(4.204.834)
Pasivo por impuesto diferido neto	(3.813.475)	(140.360)	(54.006)	20.605	(3.987.236)

5.15. Provisiones

El movimiento de provisiones durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 es el siguiente:

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

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 período del potencial egreso de efectivo por la falta de experiencia en casos similares. No se esperan reembolsos con relación a las provisiones en el corto plazo.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

Adicionalmente, en la Nota 11. a los estados financieros consolidados 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.

5.16. Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Ingresos por venta de bienes	728.405	69.685
Ingresos por alquileres	142.015	181.341
Total	870.420	251.026

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

5.17. 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)	1.444.066	1.553.460
Transferencias de inventario en proceso	731.394	1.392.407
Existencia de inventario al cierre del período (a)	(1.823.111)	(2.820.281)
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	352.349	125.586

5.18. Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Nordelta S.A.	619.625	1.135.890
Consultatio Argentina S.A.U.	(118.915)	127.130
Las Garzas Blancas S.A.	(13.743)	(31.334)
Consultatio Real Estate LLC	543.416	70.625
Consultatio Brokerage, Inc.	5.894	(284)
Consultatio Design, Inc.	(847)	(699)
Total	1.035.430	1.301.328

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.19. Gastos de administración

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones y cargas sociales	143.686	147.826
Otros beneficios al personal	4.821	11.003
Viáticos y movilidad	6.833	10.285
Retribuciones a directores y síndicos	12.770	18.669
Otros honorarios y retribuciones	31.992	81.668
Depreciación de PP&E	121.954	92.658
Expensas	3.636	4.654
Impuestos, tasas y contribuciones	36.869	12.223
Alquileres	4.951	6.772
Gastos de reparación y mantenimiento	53.087	63.309
Servicios aeroportuarios	9.224	12.627
Gastos bancarios	2.013	2.954
Seguros	1.030	4.562
Gastos de informática	22.193	25.012
Electricidad y otros servicios	3.579	7.501
Diversos	4.011	4.969
Total	462.649	506.692

5.20. Gastos de comercialización

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Remuneraciones y cargas sociales	18.582	15.933
Otros beneficios al personal	86	200
Viáticos y movilidad	886	1.294
Otros honorarios y retribuciones	4.135	7.747
Depreciación de PP&E	87.494	675
Expensas	18.104	16.325
Impuestos, tasas y contribuciones	85.449	53.627
Comisiones por ventas	26.168	1.494
Marketing y publicidad	20.720	37.365
Gastos de reparación y mantenimiento	6.311	4.251
Electricidad y otros servicios	3.754	2.273
Gastos de ventas	34.415	-
Seguros	-	1.353
Alquileres	156	-
Diversos	552	1.564
Total	306.812	144.101

5.21. Ingresos financieros

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Resultados generados por activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	309.134	370.845
Intereses ganados	16.312	8.435
Dividendos ganados	-	2.679
Diferencia de cambio	-	345.087
Total	325.446	727.046

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

5.22. Costos financieros

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Diferencia de cambio	(251.941)	-
Intereses perdidos	(26.478)	(13.695)
Total	(278.419)	(13.695)

5.23. Otros ingresos

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Ingresos por servicios de administracion y asesoramiento	19.093	5.964
Diversos	2.228	1.923
Resultados por cesión y recesión	184	-
Total	21.505	7.887

5.24. Otros egresos

	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Costos adicionales por obras	(9.449)	(30.019)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(13.949)	(15.700)
Donaciones	(13.968)	(2.561)
Diversos	(1.908)	(3.141)
Total	(39.274)	(51.421)

6. Patrimonio

6.1. Capital social

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

6.2. 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 separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

6.3. Reserva especial dispuesta por la Resolución General 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.

6.4. 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.

6.5. 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.

7. Saldos y operaciones con partes relacionadas

7.1 Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas, son los siguientes:

	30/09/2019	31/12/2018
Activo corriente		
Activos a valor razonable con cambios en resultados		
Consultatio Liquidez Ley 27.260 Clase C - USD	-	31.452
Consultatio Crecimiento FCI - Clase C - \$	656.156	1.055.963
Consultatio Renta y Capital - Clase B - \$	8.390	117
Consultatio Retorno Absoluto FCI - Clase C - \$	669.763	-
Otros créditos		
Las Garzas Blancas S.A.	287.057	227.797
Nordelta S.A.	215	-
Fideicomiso Golf Club Nordelta	113	-
Redes y Servicios S.A.	-	-
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	1.224	1.144
Consultatio Argentina S.A.U.	6.500	-
Consultatio Argentina S.A.U.-Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260-Proyecto Puerto Madero-UT	4.850	2.675
Lago Norte Propiedades S.A.	-	233
Accionistas	14.978	-

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

	30/09/2019	31/12/2018
Pasivo no corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	768.655	-
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	-	304.610
Otras deudas		
Nordelta S.A.	1.689	3.587
Lago Norte Propiedades S.A.	2.985	
Fideicomiso Golf Club Nordelta	19.581	17.650

7.2 Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

En los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 las operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son las siguientes:

	Ganancia / (Pérdida)	
	Período de nueve meses finalizado el	
	30/09/2019	30/09/2018
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta S.A.	(762)	(744)
Ingresos financieros		
Intereses ganados		
Las Garzas Blancas S.A.	15.931	8.435
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	174.277	104.740
Costos financieros- Intereses		
Intereses perdidos		
Nordelta S.A.	(20.617)	(9.200)
Otros ingresos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Arg S.A.U.-Ctio. Inmobiliario-FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Puerto Madero - UT	14.980	1.774
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Argentina S.A.U	4.108	3.126
Resultados por cesiones y rescisiones		
Nordelta S.A.	-	-

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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

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 períodos 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 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	16.377

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

8. 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:

	30/09/2019			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	2.178.586	-	-	2.178.586
Propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	518.920	7.839.504	8.358.424
Total	2.178.586	518.920	7.839.504	10.537.010

	31/12/2018			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo				
Activos a valor razonable con cambios en resultados	1.119.537	-	-	1.119.537
Propiedades de inversión medidas a valor razonable	-	3.246.899	7.053.453	10.300.352
Total	1.119.537	3.246.899	7.053.453	11.419.889

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, no ha habido transferencias de montos entre niveles.

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

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:

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

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

A continuación, se detalla los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019:

	Saldos al 31/12/2018	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2019	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	3.246.899	285.323	(3.013.302)	518.920	285.323
Propiedades de inversión - Nivel 3	7.053.453	675.585	110.466	7.839.504	675.585
Total	10.300.352	960.908	(2.902.836)	8.358.424	960.908

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

	Saldos al 31/12/2017	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldos al 30/09/2018	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	2.696.696	1.735.026	(206.197)	4.225.525	1.735.026
Propiedades de inversión - Nivel 3	5.151.236	3.396.958	61.599	8.609.793	3.396.958
Total	7.847.932	5.131.984	(144.598)	12.835.318	5.131.984

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

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

9. Moneda extranjera

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

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

	Moneda extranjera	Cotización moneda	Importe en pesos al 30/09/2019	Importe en pesos al 31/12/2018	
<u>Activo</u>	-Clase e	Importe-			
<u>Activo corriente</u>					
Creditos por ventas de bienes y servicios	USD	4	57,39	230	22.669
Otros créditos	USD	5.588	57,39	320.695	300.003
Activos a valor razonable con cambios en resultados	USD	14.519	57,39	833.248	62.081
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	44.309	57,39	2.542.867	391.967
Total activo corriente en moneda extranjera			3.697.040	776.720	
<u>Pasivo</u>					
<u>Pasivo no corriente</u>					
Deudas financieras	USD	12.206	57,59	702.928	-
Total pasivo no corriente en moneda extranjera			702.928	-	
<u>Pasivo corriente</u>					
Deudas comerciales	USD	801	57,59	46.130	6.748
Deudas financieras	USD	-	57,59	-	206.519
Otras deudas	USD	897	57,59	51.674	84.702
Total pasivo corriente en moneda extranjera			97.804	297.969	
Total pasivo en moneda extranjera			800.732	297.969	

10. Documentación y registros de la Sociedad

Con fecha 14 de agosto de 2014, la CNV emitió la Resolución General N° 629 mediante la cual introduce modificaciones a sus normas en materia de guarda y conservación de libros societarios, libros contables y documentación comercial. En tal sentido, se informa que la Sociedad mantiene papeles de trabajo e información no sensible por los períodos no prescriptos, en guarda en el siguiente proveedor:

Sujeto encargado del depósito

Venai S.A.

Domicilio de ubicación

Herrera 297, Ciudad Autónoma de Bs. As., Buenos Aires

Adicionalmente, cierta documentación relacionada con el giro comercial del proyecto Puertos se encuentra en guarda en "Archivos S.R.L.", en titularidad de Nordelta S.A. dado que esta última es la administradora de dicho proyecto en virtud del contrato de operación firmado con Consultatio S.A.

El detalle de la documentación dada en guarda, como así también la documentación referida en el artículo 5° inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las Normas (N.T. 2013 y mod.) se encuentra a disposición en la sede social inscripta.

11. 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.

El informe de revisión sobre los estados financieros intermedios separados 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 separados condensados

Al 30 de septiembre de 2019 presentadas en forma comparativa

(cifras expresadas en miles de pesos– Moneda homogénea – Nota 2.2)

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 \$ 71,86 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.

12. Aprobación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros intermedios separados 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 separados 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