

Las Garzas Blancas S.A.

Estados financieros correspondientes al
ejercicio finalizado el 31 de diciembre de
2019 e informe de auditoría independiente

Las Garzas Blancas S.A.

Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de auditoría independiente

Contenido

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

Informe de auditoría independiente

Señores
Directores y Accionistas
de Las Garzas Blancas S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Las Garzas Blancas S.A. (la Sociedad), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes de la Sociedad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Otros asuntos

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos (a efectos de ser utilizada en la consolidación con su casa matriz). En nuestra opinión, dicha conversión ha sido realizada razonablemente de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 3.3.

Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Sociedad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Sociedad.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

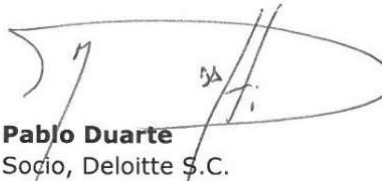
Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

6 de marzo de 2020


Pablo Duarte
Socio, Deloitte S.C.



Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019

(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	Nota	US\$		Equivalente en \$A	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Activo					
Activo no corriente					
Cuentas comerciales por cobrar	5.2	1.819.373	2.366.551	108.598.374	88.745.663
Inventarios	3.7 y 5.4	28.999.876	28.934.865	1.731.002.598	1.085.057.438
Propiedad, planta y equipo	5.1	9.734	15.296	581.022	573.600
Total del activo no corriente		30.828.983	31.316.712	1.840.181.994	1.174.376.701
Activo corriente					
Inventarios	3.7 y 5.4	3.782.034	4.101.940	225.749.609	153.822.750
Cuentas comerciales por cobrar	5.2	848.029	854.854	50.618.851	32.057.025
Otros activos	5.3	427.895	432.047	25.541.053	16.201.763
Efectivo y equivalentes	5.5	108.776	46.157	6.492.839	1.730.888
Total del activo corriente		5.166.734	5.434.998	308.402.352	203.812.426
Total de activo		35.995.717	36.751.710	2.148.584.346	1.378.189.127
Patrimonio neto					
Capital	5.6	18.841.560	18.841.560	54.313.115	54.313.115
Reservas		-	-	947.362.114	582.617.715
Resultados acumulados		(2.704.492)	(2.091.514)	(42.425.372)	(12.804.437)
Total del patrimonio neto		16.137.068	16.750.046	959.249.857	624.126.393
Pasivo					
Pasivo no corriente					
Impuesto diferido	9	2.910.838	3.487.817	174.330.088	131.490.701
Total del pasivo no corriente		2.910.838	3.487.817	174.330.088	131.490.701
Pasivo corriente					
Anticipos de clientes	5.7	11.859.701	11.839.928	710.277.493	446.365.286
Otras cuentas por pagar	5.8	33.960	214.721	2.033.864	8.094.982
Otros pasivos financieros	5.9	5.054.150	4.459.198	302.693.044	168.111.765
Total del pasivo corriente		16.947.811	16.513.847	1.015.004.401	622.572.033
Total del pasivo		19.858.649	20.001.664	1.189.334.489	754.062.734
Total de pasivo y patrimonio neto		35.995.717	36.751.710	2.148.584.346	1.378.189.127

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de resultados
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	Nota	US\$		Equivalente en \$A	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ingresos operativos netos		386.941	2.306.929	18.698.150	65.461.417
Costo de los bienes vendidos		(90.088)	(805.617)	(4.353.322)	(22.860.188)
Margen bruto		296.853	1.501.312	14.344.828	42.601.229
Gastos de administración y ventas	6	(1.243.529)	(1.983.328)	(60.091.052)	(56.278.915)
Resultados financieros		134.349	118.147	6.492.147	3.352.539
Otros ingresos y egresos		96.497	-	4.663.025	-
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(715.830)	(363.869)	(34.591.052)	(10.325.147)
Impuesto a las ganancias	3.11 y 9	102.852	(710.757)	4.970.117	(20.168.441)
Resultado del ejercicio		(612.978)	(1.074.626)	(29.620.935)	(30.493.588)

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

**Estado del resultado integral
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019**
(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	Nota	US\$		Equivalente en \$A	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado del ejercicio		(612.978)	(1.074.626)	(29.620.935)	(30.493.588)
Efecto de la conversión a moneda de presentación				364.744.399	325.776.662
Resultado integral del ejercicio				335.123.464	295.283.074

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de flujos de efectivo
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

Nota	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas				
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(715.830)	(363.869)	(34.591.052)	(10.325.147)
Ajustes				
Amortización de propiedad, planta y equipo	5.562	5.562	268.773	157.827
Intereses perdidos	403.316	305.332	19.489.439	8.664.101
Variación de activos y pasivos				
Cuentas comerciales por cobrar	554.003	(101.628)	33.068.439	(3.811.050)
Otros activos	4.152	(349.275)	247.833	(13.097.813)
Inventarios	254.895	902.476	15.214.683	33.842.850
Otras cuentas por pagar	(699.385)	(127.880)	(41.886.168)	(4.821.076)
Anticipos de clientes	19.773	(883.483)	1.184.205	(33.307.309)
	(173.514)	(612.765)	(7.003.848)	(22.697.617)
Impuesto a las ganancias pagado	(3.867)	(191.769)	(231.595)	(7.229.691)
Efectivo aplicado a actividades operativas	(177.381)	(804.534)	(7.235.443)	(29.927.308)
Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento				
Financiamiento a través de línea de crédito con partes vinculadas	5,9	240.000	755.000	14.373.600
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento	240.000	755.000	14.373.600	28.463.500
Variación neta del efectivo	62.619	(49.534)	7.138.157	(1.463.808)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	46.157	95.691	1.730.888	1.775.068
Efecto de la conversión y diferencia de cambio en efectivo	-	-	(2.376.206)	1.419.628
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio	108.776	46.157	6.492.839	1.730.888

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

(dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.6	18.841.560	(1.016.888)	17.824.672
Movimientos del ejercicio				
Resultado del ejercicio		-	(1.074.626)	(1.074.626)
Subtotal		-	(1.074.626)	(1.074.626)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.6	18.841.560	(2.091.514)	16.750.046
Movimientos del ejercicio				
Resultado del ejercicio		-	(612.978)	(612.978)
Subtotal		-	(612.978)	(612.978)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.6	18.841.560	(2.704.492)	16.137.068

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto
por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019
(equivalente en pesos argentinos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.6	54.313.115	256.841.053	17.689.151	328.843.319
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio		-	-	(30.493.588)	(30.493.588)
Otros resultados integrales		-	325.776.662	-	325.776.662
Subtotal		-	325.776.662	(30.493.588)	295.283.074
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.6	54.313.115	582.617.715	(12.804.437)	624.126.393
Movimientos del ejercicio					
Resultado del ejercicio		-	-	(29.620.935)	(29.620.935)
Otros resultados integrales		-	364.744.399	-	364.744.399
Subtotal		-	364.744.399	(29.620.935)	335.123.464
Saldos al 31 de diciembre de 2019	5.6	54.313.115	947.362.114	(42.425.372)	959.249.857

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Notas a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

Nota 1 - Información básica sobre la empresa

1.1 Naturaleza jurídica

Las Garzas Blancas S.A. (la Sociedad) es una sociedad anónima fundada en Montevideo cuyos estatutos fueron inscriptos en la Auditoría Interna de la Nación el 6 de octubre de 2007 y aprobados por dicho organismo el 7 de noviembre de 2007. Sus estatutos fueron reformados, siendo dicha reforma aprobada por el organismo de contralor cambiando la razón social de Jaswik S.A. a Las Garzas Blancas S.A. Sus acciones son al portador y no cotizan en Bolsa, y su plazo de duración es de cien años desde la fecha de constitución.

1.2 Actividad principal

Su objetivo principal es la construcción de un "Barrio Privado" sobre 240 hectáreas de campo sobre el mar en el paraje Las Garzas (Ruta 10 km 207). El mismo contará con aproximadamente 474 lotes entre 2.000 y 3.000 metros cuadrados cada uno.

1.3 Integración del grupo económico

Las Garzas Blancas S.A. (en adelante, indistintamente mencionada como "Las Garzas Blancas S.A." o la "Sociedad") es controlada por Consultatio S.A. situada en la ciudad de Buenos Aires, Argentina.

Nota 2 - Aprobación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad para su emisión el 6 de marzo de 2020, a efectos de ser consolidados con los estados financieros de Consultatio S.A. (entidad controlante).

Nota 3 - Principales políticas contables

Las políticas contables significativas que han sido adoptadas para la elaboración de estos estados financieros son las siguientes:

3.1 Bases contables

En aplicación de la opción prevista en el artículo 7 del Decreto 291/14; la Sociedad ha adoptado el marco normativo previsto en el Decreto 124/11. Este último Decreto establece la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés).

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Durante el presente ejercicio entró en vigencia la aplicación de las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB:

- **NIIF 16 – Arrendamientos, impacto de la aplicación inicial**

En el presente año, la Sociedad ha aplicado por primera vez, la NIIF 16 (emitida por el IASB en enero de 2016).

La NIIF 16 introduce requerimientos nuevos o modificados con respecto a la contabilización de los arrendamientos. Introduce cambios significativos en la contabilización de los arrendamientos al eliminar la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros, y exigir, al inicio del arrendamiento, un reconocimiento de un derecho de uso de activos y un pasivo por arrendamientos para todos los arrendamientos, salvo aquellos cuyo plazo sea corto, y arrendamientos de activos de bajo valor. En contraste con la contabilidad del arrendatario, los requisitos para la contabilidad del arrendador se han mantenido prácticamente sin cambios.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Sociedad ha hecho uso del expediente práctico disponible en la transición a la NIIF 16 para no reevaluar si un contrato es o contiene un contrato de arrendamiento. En consecuencia, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y la IFRIC 4 continuará aplicándose a los arrendamientos ingresados o modificados antes del 1 de enero de 2017.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Antiguos arrendamientos operativos

La NIIF 16 modifica la forma en la que la Sociedad contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos en virtud de la NIC 17, que estaban fuera de balance.

Al aplicar la NIIF 16 para todos los arrendamientos (excepto como se indica a continuación), la Sociedad:

- Reconoce los derechos de uso de activos y pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medidos inicialmente al valor presente neto de los pagos futuros de arrendamiento;
- Reconoce la depreciación del derecho de uso de activos y los intereses sobre los pasivos por arrendamientos, en el estado de resultados;
- En el estado de flujos de efectivo, separa el monto total de efectivo pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) y los intereses (presentados dentro de las actividades de operación).

Los incentivos de arrendamiento (por ejemplo, el período de alquiler gratuito) se reconocen como parte de la medición de los derechos de uso de activos y los pasivos por arrendamiento, mientras que de acuerdo a la NIC 17, se obtuvo el reconocimiento de un pasivo de incentivo de arrendamiento, amortizado como una reducción del gasto de alquiler en un base de línea recta.

Bajo la NIIF 16, los activos por derecho de uso se someten a pruebas de deterioro de acuerdo con la NIC 36 Deterioro del valor de los activos.

Esto reemplaza el requisito anterior de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menores) y arrendamientos de activos de bajo valor (como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Sociedad ha optado por reconocer un gasto de arrendamiento en línea recta según lo permitido por las NIIF 16. Este gasto se presenta dentro de Alquileres y otros servicios básicos, dentro del Costo de venta, en el estado de resultados.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Antiguos arrendamientos financieros

La principal diferencia entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero, es la medición de las garantías de valor residual entregadas por un arrendatario a un arrendador. La NIIF 16 requiere que la Sociedad reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento solo el monto que se espera pagar con una garantía de valor residual, en lugar del monto máximo garantizado según lo exige la NIC 17. Este cambio no tuvo un efecto importante en estados financieros de la Sociedad.

Impacto en la contabilidad del arrendador

La NIIF 16 no cambia sustancialmente la forma en que un arrendador contabiliza los arrendamientos. Bajo la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros u operativos y tiene en cuenta estos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha cambiado y ampliado las revelaciones requeridas, en particular con respecto a cómo un arrendador administra los riesgos que surgen de su interés residual en los activos arrendados.

Bajo la NIIF 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. Se requiere que el arrendador intermedio clasifique el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo por referencia al activo de derecho de uso que surge del arrendamiento principal (y no por referencia al activo subyacente como fue el caso según la NIC 17).

La Sociedad no cuenta con acuerdos de subarrendamientos como arrendamientos financieros y por lo tanto no hay impacto en los estados financieros.

Impacto financiero de la aplicación inicial de la NIIF 16

Para cada componente del estado financiero que se ve afectado por la aplicación de la NIIF 16 para el ejercicio anterior.

La Sociedad como arrendataria

- a) La aplicación de la NIIF 16 a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos según la NIC 17 dio como resultado el reconocimiento de los derechos de uso de activos y los pasivos por arrendamientos. Resultó en una disminución de Alquileres y otros servicios básicos dentro de Costo de venta y en un aumento en los gastos de depreciación y amortización y en los gastos por intereses.
- b) Los incentivos por arrendamiento que fueron previamente reconocidos con respecto a los arrendamientos que se encontraban operando se han dado de baja y el monto tiene en cuenta para la medición de los derechos de uso de activos y los pasivos por arrendamiento.

La aplicación de la NIIF 16 tiene un impacto en el estado de flujos de efectivo de la Sociedad.

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

- Pagos de arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos de bajo valor y pagos de arrendamiento variables no incluidos en la medición del pasivo de arrendamiento como parte de las actividades operativas (la Sociedad ha incluido estos pagos como parte de los pagos a proveedores).
- El efectivo pagado por la porción de interés del pasivo de arrendamiento como actividades de operación o actividades de financiamiento, según lo permite la NIC 7 (la Sociedad ha optado por incluir el costo financiero implícito pagado como parte de las actividades de operación); y

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Pagos en efectivo por la parte del principal del pasivo por arrendamientos, como parte de las actividades de financiamiento. Según la NIC 17, todos los pagos por arrendamientos en arrendamientos operativos se presentaron como parte de los flujos de efectivo de las actividades operativas.

La adopción de la NIIF 16 no tuvo un impacto significativo en los flujos netos de la Entidad.

2.1 Otras nuevas normas e interpretaciones

Otras nuevas normas y estándares revisadas y emitidas por el IASB a la fecha de emisión del presente estado financiero son las siguientes:

- Modificaciones a la NIIF 2 – Clasificación y medición de pagos basados en acciones. Transacciones de pago
- Modificaciones a la NIC 40 – Transferencias de propiedades de inversión
- Modificaciones a la NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
- CINIIF 22 – Moneda extranjera transacciones y consideraciones avanzadas
- Modificaciones a NIIF 9 – Características de pago anticipado con compensación negativa
- Modificaciones a NIC 28 – Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
- Ciclo de mejoras anuales a las NIIF 2015-2017 – Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios, NIIF 11 Negocios conjuntos, NIC 12 Impuesto a la renta y NIC 23 Costos por préstamos
- Modificaciones a la NIC 19 Beneficios a los empleados – Modificación, reducción o liquidación del plan
- CINIIF 23 – Incertidumbres sobre el tratamiento del impuesto a la renta

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los estados financieros.

Por otro lado, a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia son las siguientes:

- NIIF 17 – Contratos de seguros
- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 (modificaciones) – Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto

3.2 Criterio general de valuación de activos y pasivos

Los activos y pasivos han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó para su adquisición o del compromiso asumido respectivamente.

3.3 Moneda funcional y moneda de presentación

La Dirección de la Sociedad entiende que el dólar estadounidense es la moneda funcional dado que la sustancia económica en que desarrolla su actividad es en dicha moneda, tomando como punto de referencia los siguientes elementos:

- El flujo de ingresos se encuentra denominado en dólares estadounidenses, dado que todos los precios se fijan en dicha moneda con independencia del tipo de cambio existente en la economía local.
- Las cobranzas de las cuentas por cobrar y la realización de anticipos por parte de clientes se efectúan sustancialmente en dólares estadounidenses.
- El costo de los bienes (base para la producción) se encuentra denominado en dólares estadounidenses, lo cual representa, conjuntamente de otros costos locales denominados en la misma moneda una parte sustancial del costo total.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

El procedimiento de conversión de las cifras en dólares estadounidenses (moneda funcional) a pesos argentinos (\$A - moneda de presentación) a los efectos de dar cumplimiento con las exigencias de la CNV (Comisión Nacional de Valores) consistió en la aplicación de los siguientes criterios:

- a. Los activos y pasivos para todos los balances presentados (esto es, incluyendo cifras comparativas) fueron convertidos al tipo de cambio de cierre existente en la fecha de cada balance presentado (tipo de cambio comprador para los activos \$A 59,69 y tipo de cambio vendedor para los pasivos \$A 59,89 para el 31 de diciembre de 2019, y tipo de cambio comprador para los activos \$A 37,5 y tipo de cambio vendedor para los pasivos \$A 37,7 para el 31 de diciembre de 2018) tomado del Banco Nación de la República Argentina;
- b. Las partidas de ingresos y gastos para todos los períodos presentados (es decir, incluyendo las cifras comparativas) fueron convertidas a los tipos de cambio existentes en las fechas en las que se celebraron las transacciones o a unos tipos que se acerquen a los tipos de cambio reales (promedio);
- c. Las partidas del patrimonio neto, fueron convertidas al tipo de cambio de las transacciones que les dieron origen; y
- d. Todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión, de acuerdo con los apartados (a) a (c) anteriores, fueron reconocidas en las otras partidas de la utilidad integral y luego acumuladas en Reservas dentro del Patrimonio.

3.4 Definición de capital a mantener

Se ha considerado resultado del ejercicio la diferencia que surge al comparar el patrimonio al cierre del ejercicio y al inicio del mismo, luego de excluir los aumentos y disminuciones correspondientes a aportes de capital y retiro de utilidades.

3.5 Activos y pasivos liquidables en monedas distintas a la funcional

Los activos y pasivos en moneda diferente a la funcional fueron registrados a los tipos de cambio aplicables o cotizaciones vigentes al 31 de diciembre de 2019, y computando cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados hasta esas fechas.

Las diferencias de cambio han sido imputadas al capítulo resultados financieros en el estado de resultados.

3.6 Activos y pasivos financieros

a. Activos financieros

Clasificación y medición de los activos financieros

Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la NIIF 9 deben medirse posteriormente al costo amortizado o valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la entidad para administrar los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Activos financieros medidos al costo amortizado

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

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

Método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un activo financiero y el devengamiento del ingreso por intereses a lo largo del ejercicio relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar a lo largo de la vida esperada del activo financiero o, cuando sea apropiado, un menor ejercicio.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Los activos financieros que cumplen con las siguientes condiciones se miden posteriormente al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

- el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto al cobrar los flujos contractuales como al vender los activos financieros; y
- los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto del principal pendiente.

Cuando un activo financiero que se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales es dado de baja, el efecto acumulado de los resultados contabilizados dentro de otros resultados integrales se reclasifica de patrimonio al resultado del ejercicio.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados

Cualquier activo financiero diferente a los anteriores se mide al valor razonable con cambio en resultados.

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una provisión asociada a las pérdidas de crédito esperadas en activos financieros que son medidos al costo amortizado. El deterioro se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo de la siguiente forma y según se describe después:

Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluyen activos cuya calidad crediticia no se ha deteriorado significativamente desde el reconocimiento inicial. Las pérdidas de esta Fase 1 son la porción de la pérdida esperada a lo largo de toda la vida del crédito que se derive de aquellos supuestos de "default" que sea posible que ocurran dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reporte. Los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio

Dentro de esta fase se incluye activos con empeoramiento significativo de su calidad crediticia pero todavía sin evidencia objetiva de evento de deterioro. La Sociedad monitorea la evolución del riesgo de "default" desde el inicio hasta la fecha de reporte basado en las calificaciones otorgadas por calificadoras de riesgo reconocidas en plaza o a nivel internacional.

Las pérdidas de esta Fase 2 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. Al igual que en la Fase 1, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor bruto del mismo.

Fase 3 - Activos financieros deteriorados

Dentro de esta fase se incluyen activos con evidencia de deterioro a la fecha de reporte. Al igual que en la Fase 2, las pérdidas de esta Fase 3 corresponden al valor actual de las pérdidas de crédito que surjan de todos los eventos de "default" posibles en cualquier momento durante toda la vida de la operación (la media ponderada de la pérdida esperada en relación con las probabilidades de "default"). En la medida que se trata de un valor actual, una pérdida esperada puede ser asimismo consecuencia de un retraso en el pago de importes contractuales, incluso aunque se estime que el deudor los pague en su totalidad. A diferencia que Fase 2, los ingresos por intereses generados por dicho activo se calculan sobre el valor neto de provisión.

Medición de las pérdidas de crédito esperadas

En cuanto a los otros activos financieros, la Gerencia ha realizado su estimación de las pérdidas de crédito esperadas en base a la probabilidad de default y al monto que espera recuperarse en dicho escenario. Para ello los cálculos se basaron en las tablas estándar de probabilidad de default y recuperación en caso de incumplimiento que publican periódicamente las principales agencias calificadoras de crédito para cada una de sus categorías de riesgo crediticio.

Con respecto a las cuentas comerciales por cobrar, la Gerencia ha estimado las pérdidas de crédito esperadas en base a un modelo "simplificado" que se basa en el historial de incobrabilidad y de las perspectivas futuras de recuperabilidad. Asimismo, la Sociedad considera cualquier cambio en la calidad crediticia de los deudores desde el momento en que se otorgó el crédito hasta la fecha de cierre, a los efectos de revisar su estimación.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

b. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Clasificación como deuda o patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Sociedad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u "otros pasivos financieros".

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en el los resultados

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando (i) existe una contraprestación contingente que pudiera ser pagada como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la NIIF 3, (ii) es mantenido para negociar o (iii) es designado a valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por el Grupo y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) o contraprestación contingente que pudiera ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como pasivo a valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado del Grupo o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la nueva medición en ganancias o pérdidas. La ganancia o pérdida neta reconocida en ganancias o pérdidas incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

3.7 Inventarios

Los inventarios de construcción han sido valuados al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo está conformado principalmente por el terreno adquirido a Consultatio S.A., costos asociados a estudios sobre la preparación de la superficie y construcción de la infraestructura del barrio.

A la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad evalúa el importe en libros de los inventarios a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna desvalorización.

Para la determinación de la porción corriente de los inventarios se consideran aquellos lotes para los cuales se han anticipado el 100% del valor del contrato.

3.8 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo ha sido valuada a su valor de costo, neto de depreciaciones acumuladas. Dichos bienes se deprecian siguiendo el método de la línea recta en función de las vidas útiles asignadas. El valor determinado de los bienes no excede, en su conjunto, su valor recuperable.

3.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Sociedad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.10 Reconocimiento de resultados

Los ingresos se reconocen al momento de la entrega de los padrones vendidos, dado que:

- la Sociedad ha transferido al comprador todos los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- el monto del ingreso puede ser medido confiablemente;
- es probable que fluyan beneficios económicos a la entidad, asociados a la transacción; y
- los costos incurridos o que se espera incurrir respecto a la transacción pueden ser medidos confiablemente.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

La entrega se pacta al momento de la firma del compromiso de compraventa.

El costo unitario de los bienes vendidos se determina en base al peso relativo medido en metros cuadrados de cada padrón en el total de metros disponibles para la venta, aplicados al costo total estimado del proyecto.

Los gastos de administración y ventas, los resultados diversos y financieros son imputados en base al devengamiento de los mismos.

3.11 Uso de estimaciones contables

La preparación de estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la Dirección de la Sociedad efectúe estimaciones que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos y la revelación de contingencias a la fecha de presentación de los estados financieros, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados futuros pueden diferir de las estimaciones efectuadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros.

3.12 Impuesto a las ganancias

El resultado por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente y el impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar se basa en la ganancia fiscal del ejercicio. El resultado fiscal difiere del resultado neto del estado de resultados ya que excluye partidas de ingresos y gastos que son imponibles o deducibles en otros años, así como partidas que nunca serán imponibles o deducibles. Los pasivos corrientes de tipo fiscal pertenecientes a la Sociedad, son calculados utilizando la normativa y tasas impositivas que se hayan aprobado, o estén sustancialmente aprobadas, a la fecha del balance.

El impuesto diferido es el impuesto que se espera pagar o recuperar en base a las diferencias que existen entre el valor en libros de un activo o un pasivo, y el valor fiscal de los mismos. El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen normalmente por toda diferencia temporaria imponible y los activos por impuestos diferidos se reconocen siempre que sea probable que se cuente con ganancias fiscales contra las que se puedan utilizar las diferencias temporarias deducibles. Tales pasivos y activos no se reconocen si la diferencia temporaria surge del valor llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

El impuesto diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera se aplique en el ejercicio en que se espera liquidar el pasivo o realizar el activo. El impuesto diferido reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado a partidas reconocidas directamente al patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también es tratado en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados cuando hay un derecho legal aplicable que permita se compensen activos corrientes por impuestos contra pasivos corrientes por impuestos, y cuando están relacionados a los impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad impositiva y la Sociedad pretende liquidar el impuesto corriente de sus activos y pasivos sobre una base neta.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

3.13 Definición de fondos

A efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Sociedad ha adoptado el concepto de fondos igual a efectivo y equivalentes al efectivo, incluyendo fondos disponibles en efectivo, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de gran liquidez en valores con vencimientos originales a plazos de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios, lo cuales se muestran (en caso de existir) dentro del pasivo corriente en el estado de situación financiera.

3.14 Cambios en políticas contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Nota 4 - Leyes y marco regulatorio

Con fecha 30 de junio de 2008 fue publicado en el Diario Oficial de la República Oriental del Uruguay el texto de la Ley 18.308 que establece normas sobre ordenamiento territorial y desarrollo sostenible. El artículo 83 de la señalada ley, entre otros ajustes a la legislación anteriormente vigente, establece un máximo de diez mil metros cuadrados entre calles públicas para proyectos inmobiliarios como el que Las Garzas Blancas S.A. se encuentra desarrollando en el departamento de Rocha.

Posteriormente en octubre de 2008 se promulga la ley 18.367 la cual modifica el artículo 83 de la ley 18.308, señalando que cuando las directrices departamentales o planes locales así lo establezcan se podrán admitir superficies mayores para las áreas comprendidas entre los componentes de la trama de la circulación pública, en función de la estructura territorial adoptada y del uso turístico como destino principal, siempre que se asegure la continuidad de la trama de la circulación pública y la libre accesibilidad a los espacios públicos actuales y a aquellos que se creen simultáneamente con el acto de aprobación del fraccionamiento en propiedad horizontal.

Nota 5 - Información referente a partidas del estado de situación financiera

5.1 Propiedad, planta y equipo

A continuación, se presentan los cuadros de propiedad, planta y equipo en dólares estadounidenses al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Equipos de transporte	Total
Valores brutos		
Al 31 de diciembre de 2018	27.811	27.811
Al 31 de diciembre de 2019	27.811	27.811
Depreciaciones acumuladas		
Al 31 de diciembre de 2018	12.515	12.515
Cargo del ejercicio	5.562	5.562
Al 31 de diciembre de 2019	18.077	18.077
Valores netos al 31 de diciembre de 2019	9.734	9.734
Valores brutos		
Al 31 de diciembre de 2017	27.811	27.811
Al 31 de diciembre de 2018	27.811	27.811
Depreciaciones acumuladas		
Al 31 de diciembre de 2017	6.953	6.953
Cargo del ejercicio	5.562	5.562
Al 31 de diciembre de 2018	12.515	12.515
Valores netos al 31 de diciembre de 2018	15.296	15.296

El informe fechado el 6 de marzo de 2020
se extiende en documento adjunto
Deloitte S.C.

A continuación, se presentan los cuadros de propiedad, planta y equipo en pesos argentinos al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

Valores brutos	Equipos de transporte	
	Total	
Al 31 de diciembre de 2018	1.042.914	1.042.914
Ajuste por conversión	617.125	617.125
Al 31 de diciembre de 2019	1.660.039	1.660.039

Depreciaciones acumuladas	Equipos de transporte	
	Total	
Al 31 de diciembre de 2018	469.314	469.314
Cargo del ejercicio	268.773	268.773
Ajuste por conversión	340.930	340.930
Al 31 de diciembre de 2019	1.079.017	1.079.017
Valores netos al 31 de diciembre de 2019	581.022	581.022

Valores brutos	Equipos de transporte	
	Total	
Al 31 de diciembre de 2017	515.894	515.894
Ajuste por conversión	527.020	527.020
Al 31 de diciembre de 2018	1.042.914	1.042.914

Depreciaciones acumuladas	Equipos de transporte	
	Total	
Al 31 de diciembre de 2017	128.978	128.978
Cargo del ejercicio	157.827	157.827
Ajuste por conversión	182.509	182.509
Al 31 de diciembre de 2018	469.314	469.314
Valores netos al 31 de diciembre de 2018	573.600	573.600

5.2 Cuentas comerciales por cobrar

Corresponde a los saldos pendientes de cobro por lotes ya entregados para los cuales se acordaron una entrega inicial en efectivo más un plan de cancelación en cuotas con una entrega final en efectivo.

5.3 Otros activos

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Créditos fiscales	88.560	396.955	5.286.146	14.885.813
Adelantos a proveedores	10.000	14.092	596.900	528.450
Crédito UTE	314.335	-	18.762.656	-
Otros	15.000	21.000	895.351	787.500
	427.895	432.047	25.541.053	16.201.763

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

5.4 Inventarios

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
No corriente				
Inmueble	17.793.758	17.603.533	1.062.109.415	660.132.488
Loteo	3.430.476	3.645.332	204.765.112	136.699.950
Beach club	3.521.781	3.481.180	210.215.108	130.544.250
Puente	4.137.712	4.090.010	246.980.029	153.375.375
Otros	116.149	114.810	6.932.934	4.305.375
	28.999.876	28.934.865	1.731.002.598	1.085.057.438

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Corriente				
Inmueble	1.822.571	1.976.710	108.789.263	74.126.625
Loteo	1.100.594	1.193.724	65.694.456	44.764.650
Beach club	389.003	421.902	23.219.589	15.821.325
Puente	457.037	495.689	27.280.539	18.588.338
Otros	12.829	13.915	765.762	521.812
	3.782.034	4.101.940	225.749.609	153.822.750

5.5 Efectivo y equivalentes

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Caja	-	226	-	8.475
Bancos	108.776	45.931	6.492.839	1.722.413
	108.776	46.157	6.492.839	1.730.888

5.6 Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2019, el capital social de Las Garzas Blancas S.A. asciende a US\$ 18.841.560 (equivalente a \$A 54.313.115) el cual se encuentra totalmente integrado y representado por acciones nominativas divididas en dos clases:

- Clase A: Corresponden al 30% de las acciones, siendo las mismas ordinarias
- Clase B: Corresponden al 70% de las acciones, siendo las mismas preferidas

5.7 Anticipo de clientes

El saldo contable representa los adelantos en efectivo que efectuaron aquellos clientes que suscribieron un boleto de reserva para la adquisición de lotes en el Barrio Privado.

Dentro de anticipo de clientes existen pasivos con accionistas según se detalla en la Nota 8.

5.8 Otras cuentas por pagar

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Acreeedores fiscales	13.116	104.028	785.517	3.921.856
Otros	20.844	110.693	1.248.347	4.173.126
	33.960	214.721	2.033.864	8.094.982

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

5.9 Otros pasivos financieros

El saldo corresponde a una línea de crédito con Consultatio S.A. por un capital de hasta US\$ 5.000.000 (equivalente a \$A 299.450.000). Al 31 de diciembre de 2019 el saldo asciende a US\$ 5.054.150 (equivalente a \$A 302.693.044), correspondiendo US\$ 3.960.049 (equivalentes a \$A 237.167.335) a saldo de capital, y US\$ 1.094.101 (equivalentes a \$A 65.525.709) a saldo de intereses. La misma incluye un interés compensatorio equivalente a la tasa LIBOR para un plazo de 90 días, adicionándole un interés fijo de 6% anual.

El plazo máximo de devolución de las sumas adeudadas será el día 15 de junio de 2020. Dichos fondos fueron destinados por Las Garzas Blancas S.A. para capital de trabajo.

Nota 6 - Información referente a partidas del estado de resultados

Detalle de gastos por naturaleza

Rubros	US\$		\$A	
	Total 31.12.2019	Total 31.12.2018	Total 31.12.2019	Total 31.12.2018
Expensas	531.242	706.069	25.671.207	20.035.414
Gastos generales	123.589	411.081	5.972.191	11.664.834
Otros honorarios y retribuciones	83.672	119.520	4.043.282	3.391.500
Remuneraciones y cargas sociales	64.872	325.963	3.134.810	9.249.526
Impuestos, tasas y contribuciones	388.645	360.432	18.780.492	10.227.618
Viáticos	14.496	6.131	700.490	173.973
Alquileres	12.000	24.000	579.876	681.024
Comisiones de venta	11.518	5.880	556.584	166.851
Depreciación de propiedad, planta y equipo	5.562	5.562	268.773	157.827
Gastos bancarios	4.936	5.370	238.523	152.380
Seguros	2.967	7.285	143.374	206.719
Gastos de reparación y mantenimiento	30	6.035	1.450	171.249
Total	1.243.529	1.983.328	60.091.052	56.278.915

Nota 7 - Posición en moneda extranjera

Cuenta principal	31.12.2019		31.12.2018	
	\$A	Equivalente en US\$	\$A	Equivalente en US\$
Activo				
Efectivo	55.724	932	13.675	422
Otros activos	5.314.075	88.879	12.863.724	396.955
Total del activo	5.369.799	89.811	12.877.399	397.377
Pasivo				
Otras cuentas por pagar	(399.038)	(6.674)	(2.031.694)	(62.695)
Impuesto diferido	(174.039.004)	(2.910.838)	(113.026.198)	(3.487.817)
Total del pasivo	(174.438.042)	(2.917.512)	(115.057.892)	(3.550.512)
Posición neta pasiva	(169.068.243)	(2.827.701)	(102.180.493)	(3.153.135)

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos por pagar a corto plazo con partes relacionadas se encuentran dentro de anticipos de clientes y otros pasivos financieros y se componen de la siguiente forma:

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Anticipos de clientes - Accionistas	595.491	595.491	35.663.956	22.450.011
Otros pasivos financieros - Consultatio S.A.	5.054.150	4.459.198	302.693.044	168.111.765
	5.649.641	5.054.689	338.357.000	190.561.776

Dentro de resultados financieros en el estado de resultados se incluyen intereses perdidos asociados al pasivo financiero detallado en la Nota 5.9 por un total de US\$ 403.316 (equivalentes a \$A 19.489.438).

La Sociedad ha asumido diferentes compromisos con los actuales propietarios para asegurar que las condiciones de infraestructura y operativas establecidas en el proyecto se cumplan. En este sentido, la Sociedad cuenta con el respaldo de su entidad controlante (Consultatio S.A.), quien ha demostrado en el pasado y planea continuar en el futuro asistiendo financieramente a la misma para que sus actividades sean sostenibles en el tiempo.

Nota 9 - Impuesto a las ganancias

9.1 Saldos por impuesto diferido

Concepto	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	(2.910.838)	(3.487.817)	(174.330.088)	(131.490.701)
Pasivo neto	(2.910.838)	(3.487.817)	(174.330.088)	(131.490.701)

9.2 Movimiento durante el ejercicio de las diferencias temporarias

Dólares estadounidenses

Concepto	31.12.2018	Diferencia de cambio	Cargo a resultados	31.12.2019
Inventarios	(3.521.186)	478.781	(5.618)	(3.048.023)
Pérdidas fiscales de ejercicios anterior	-	(10.106)	148.766	138.660
Propiedad, planta y equipo	33.369	(2.324)	(32.521)	(1.476)
Total	(3.487.817)	466.351	110.628	(2.910.838)

Pesos argentinos

Concepto	31.12.2018	Efecto de conversión	Cargo a resultados	31.12.2019
Inventarios	(132.748.712)	(49.525.905)	(271.469)	(182.546.086)
Pérdidas fiscales de ejercicios anterior	-	225.105	7.188.836	(88.387)
Propiedad, planta y equipo	1.258.011	1.115.548	(1.571.503)	8.304.384
Total	(131.490.701)	(48.185.251)	5.345.864	(174.330.088)

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

9.3 Composición del gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados

Concepto	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Impuesto corriente	(7.776)	(10.944)	(375.747)	(310.547)
Diferencia estimación ejercicio anterior	-	146.249	-	(4.149.962)
Impuesto diferido	110.628	(846.062)	5.345.864	(24.007.856)
Pérdida por impuesto a las ganancias	102.852	(710.757)	4.970.117	(20.168.441)

9.4 Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable

	US\$		Equivalente en \$A	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Resultado contable antes de impuesto	(715.830)	(433.423)	(25.456.190)	(12.298.811)
Impuesto a la tasa aplicable del 25%	(178.958)	(108.356)	(6.364.048)	(3.074.703)
Ajustes				
Diferencia de cambio	262.000	747.863	12.660.626	21.221.360
Gastos no deducibles	13.844	32,536	668.984	923.242
Impuestos y sanciones	2.002	17.093	96.743	485.031
Ajuste de ingresos y costo de venta de lotes	-	92.613	-	2.627.986
Diferencia estimación ejercicio anterior	-	(146.249)	-	(4.149.962)
Ingresos asociados a rentas no gravadas	(112.831)	-	(5.452.332)	-
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(30.389)	-	(1.468.488)	-
Otros	(58.520)	75.257	(5.111.602)	2.135.487
Impuesto a las ganancias	(102.852)	710.757	(4.970.117)	20.168.441

Nota 10 - Políticas de gestión del riesgo

De acuerdo con lo requerido por la NIIF 7, a continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Sociedad y las políticas de gestión de los mismos.

10.1 Gestión de la estructura de financiamiento

La Sociedad gestiona su estructura de financiamiento para asegurar que pueda continuar como una empresa en marcha mientras maximiza el retorno a sus partes interesadas a través de la optimización del equilibrio entre deuda y patrimonio.

La estructura de financiamiento se conforma por adelantos de clientes revelados en la Nota 5.7, financiamiento obtenido con partes vinculadas mediante una línea de crédito preestablecida revelada en la Nota 8 y el capital aportado por los accionistas.

10.2 Riesgo de mercado

Las actividades de la sociedad se encuentran expuestas principalmente a los riesgos financieros vinculados a la variabilidad del tipo de cambio y las tasas de interés. El riesgo de mercado es medido mediante un análisis de sensibilidad.

a. Riesgo de tipo de cambio

La sociedad efectúa ciertas transacciones en moneda extranjera, cuyos saldos se encuentran en la Nota 7. Por lo antes mencionado, se encuentra expuesta a fluctuaciones del tipo de cambio.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Análisis de sensibilidad ante cambios en la cotización de monedas diferentes a la funcional

La Sociedad se encuentra principalmente expuesta a variaciones en la cotización del peso uruguayo.

En función de las expectativas de tipo de cambio publicados por el Banco Central del Uruguay, en un escenario de apreciación del 10% del peso uruguayo, la Sociedad tendría pérdidas asociadas a una posición pasiva en dicha moneda por un total de US\$ 282.770 y en caso de un escenario de devaluación del 10%, las ganancias ascenderían a US\$ 282770.

b. Riesgo de tasa de interés

En relación al riesgo de tasa de interés, la exposición a este riesgo se da ante variaciones en la tasa de interés únicamente por la nueva línea de crédito con partes vinculadas. Al 31 de diciembre de 2019, una variación del 1% en las tasas variables, implicaría una ganancia/(pérdida) de US\$ 39.600 en el resultado del ejercicio.

10.3 Riesgo crediticio

El riesgo crediticio consiste en el riesgo de que la contraparte del crédito incumpla con sus obligaciones resultando en una pérdida a la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad están constituidos por los saldos bancarios y otras cuentas por cobrar.

El riesgo crediticio de los saldos bancarios es limitado debido a que las contrapartes son bancos estatales o internacionales de primera línea.

El riesgo crediticio de la Sociedad atribuible a sus otras cuentas por cobrar es reducido debido a que mayoritariamente se trata de créditos fiscales.

10.4 Riesgo de liquidez

La Dirección de la Sociedad es responsable en diseñar una estructura para el gerenciamento de los fondos a corto, mediano y largo plazo. La Sociedad administra su riesgo de liquidez manteniendo adecuadas disponibilidades, líneas de crédito, monitoreando constantemente las proyecciones sobre el flujo de fondos y calzando los plazos de ingreso y egresos de fondos.

Nota 11 - Garantías

La Sociedad no ha constituido garantías a favor de terceros ni posee gravámenes sobre sus activos durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Nota 12 - Contexto operacional

El contexto económico nacional y regional ha desacelerado el ritmo de ventas del emprendimiento, por lo que la Sociedad ha recibido (y espera continuar recibiendo) el soporte financiero de su Casa Matriz (Consultatio S.A.) para llevar adelante sus operaciones y garantizar el cumplimiento de sus obligaciones operacionales. El Directorio del Grupo se encuentra adecuando su modelo de comercialización a la realidad del actual, y en este sentido los presentes estados financieros han sido preparados sobre una base contable de negocio en marcha, que contempla la realización de los activos en el curso normal de los negocios, continuar con el soporte financiero de su casa matriz y la cancelación de los pasivos dentro de los términos originalmente acordados.

Nota 13 - Hechos posteriores

No existen hechos posteriores que impliquen la necesidad de introducir cambios y/o revelaciones adicionales a los presentes estados financieros.

El informe fechado el 6 de marzo de 2020

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

