

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de situación financiera al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020

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

Activo	Nota	31/03/2021	31/12/2020
Activo no corriente			
Propiedad, planta y equipo	5.1	1.849.708	1.965.690
Propiedades de inversión	5.2	24.236.377	24.632.664
Otros activos		6.950	6.950
Inventario	5.3	6.718.747	6.510.940
Inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	5.4	14.538.264	15.884.353
Inversiones en otras entidades	5.4	7.366	7.366
Otros créditos	5.6	310.235	169.943
Total del activo no corriente		47.667.647	49.177.906
Activo corriente			
Inventario	5.3	2.577.436	2.547.366
Créditos por ventas de bienes y servicios prestados	5.5	1.325	1.091
Otros créditos	5.6	825.005	890.674
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.7	7.610.776	5.973.998
Fondos restringidos	11	196.562	306.932
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.8	590.428	531.565
Total del activo corriente		11.801.532	10.251.626
Total del activo		59.469.179	59.429.532
Patrimonio			
Aportes de los propietarios		11.598.943	11.598.943
Resultados acumulados		32.456.168	33.746.942
Total del patrimonio		44.055.111	45.345.885
Pasivo			
Pasivo no corriente			
Pasivo del contrato	5.9	2.791.110	2.061.078
Deudas fiscales	5.11	156.172	-
Pasivo por impuesto diferido	6	8.173.479	8.463.617
Provisiones	5.14	2.160	1.960
Total del pasivo no corriente		11.122.921	10.526.655
Pasivo corriente			
Pasivo del contrato	5.9	1.899.877	1.615.965
Deudas comerciales	5.10	316.799	349.452
Deudas fiscales	5.11	244.622	250.203
Deudas financieras	5.12	1.636.355	1.138.921
Otras deudas	5.13	193.494	202.451
Total del pasivo corriente		4.291.147	3.556.992
Total del pasivo		15.414.068	14.083.647
Total del pasivo y del patrimonio		59.469.179	59.429.532

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de resultados integrales

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020

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

	Nota	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por ventas de bienes y servicios prestados	5.15	219.942	2.258.439
Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados	5.16	(71.654)	(1.384.141)
Resultado bruto		148.288	874.298
Gastos de comercialización	5.17	(203.559)	(221.573)
Gastos de administración	5.18	(423.051)	(247.216)
Subtotal		(478.322)	405.509
Resultado por valuación de Propiedades de Inversión	5.2	(452.040)	(16.099)
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	5.19	(24.630)	(63.964)
Otros ingresos	5.20	8.255	44.870
Otros egresos	5.21	(62.661)	(124.778)
Ingresos financieros	5.22	72.143	280.502
Costos financieros	5.23	(494.806)	(104.183)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		134.343	51.305
Resultado antes del impuesto a las ganancias		(1.297.718)	473.162
Impuesto a las ganancias	6	133.966	779.473
Resultado neto del período		(1.163.752)	1.252.635

Otros resultados integrales

Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de resultados integrales:

Conversión de negocios en el extranjero	(127.022)	8.697
Total de otros resultados integrales	(127.022)	8.697
Resultados integrales del período	(1.290.774)	1.261.332

Resultado básico y diluido por acción atribuible a los propietarios de la controlante [en pesos]

3.2	(2,84)	3,06
-----	---------------	-------------

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020

(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	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados acumulados	Subtotal	Totales
Saldos al 31/12/2020	409.907	6.696.959	4.261.589	230.488	11.598.943	588.010	25.852.951	211.731	3.886.111	3.208.139	33.746.942	45.345.885
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.163.752)	(1.163.752)	(1.163.752)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(127.022)	-	(127.022)	(127.022)
Saldos al 31/03/2021	409.907	6.696.959	4.261.589	230.488	11.598.943	588.010	25.852.951	211.731	3.759.089	2.044.387	32.456.168	44.055.111

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de cambios en el patrimonio

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020

(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 entre propietarios	Subtotal	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva especial	Conversión de negocios en el extranjero	Resultados acumulados	Subtotal	
Saldos al 31/12/2019	409.907	6.696.959	4.261.589	230.488	11.598.943	552.890	25.185.706	211.731	3.765.716	702.360	30.418.403	42.017.346
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.252.635	1.252.635	1.252.635
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	8.697	-	8.697	8.697
Saldos al 31/03/2020	409.907	6.696.959	4.261.589	230.488	11.598.943	552.890	25.185.706	211.731	3.774.413	1.954.995	31.679.735	43.278.678

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Estados intermedios separados condensados de flujos de efectivo

Por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020

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

	31/03/2021	31/03/2020
Actividades operativas		
Resultado neto del período	(1.163.752)	1.252.635
Impuesto a las ganancias devengado	(133.966)	(779.473)
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el flujo neto de efectivo		
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	107.821	115.354
Baja de propiedad, planta y equipo	41.693	47.468
Resultado por valuación de propiedades de inversión	452.040	16.099
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	396.998	(153.243)
Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	24.630	63.964
Ingresos del período compensados con anticipos de fondos recibidos en años anteriores	(114.763)	(2.159.739)
Variación neta de provisiones	200	(193)
Diferencia de cambio, intereses y otros componentes financieros diversos	(36.499)	(49.046)
Resultado por la posición monetaria neta del efectivo y equivalente de efectivo	(10.067)	81.872
Variaciones netas en el capital de trabajo		
(Aumento)/Disminución de inventario	(237.877)	1.195.372
(Aumento)/Disminución de créditos por ventas	(234)	121
(Aumento)/Disminución de otros créditos	(74.623)	22.607
Disminución de fondos restringidos	110.370	-
Aumento/(Disminución) de pasivos del contrato	1.128.707	833
Aumento de deudas comerciales, fiscales y otras	(40.646)	(292.306)
Pago impuesto a las ganancias	(6.545)	-
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades operativas	443.487	(637.675)
Actividades de inversión		
Compras de activos financieros a valor razonable	(7.044.950)	(2.885.712)
Ventas de activos financieros a valor razonable	5.011.174	2.638.235
Pagos por incorporaciones de PP&E	(33.532)	-
Pagos por incorporaciones propiedades de inversión	(55.753)	(105.904)
Dividendos cobrados de subsidiarias y negocios conjuntos	1.195.637	690.664
Aportes en subsidiarias y otras inversiones	(1.200)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/generado por las actividades de inversión	(928.624)	337.283
Actividades de financiación		
Deudas financieras obtenidas	699.403	18.308
Deudas financieras canceladas	(185.701)	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	513.702	18.308
Variaciones del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período (Nota 5.8)	531.565	661.939
Efecto de la variación del tipo de cambio y resultado por la posición monetaria neta, sobre el efectivo y equivalentes de efectivo	30.298	(27.080)
Aumento/(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	28.565	(282.084)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (Nota 5.8)	590.428	352.775
Operaciones que no afectan efectivo		
Deudas con partes relacionadas compensadas	-	8.142
Anticipos de impuesto compensados	5.746	-

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

1. Información de la Sociedad

Consultatio S.A. (en adelante “la Sociedad”), también conocida como Consultatio Real Estate, fue fundada por Eduardo F. Costantini en 1991, quien es el actual accionista controlante de la Sociedad, con el 71,55% de la tenencia accionaria.

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 marcara.

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”.

El domicilio legal es Av. Leandro N. Alem 815 – Piso 12 – Sector Sur.

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 periodos/ejercicios presentados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Manifestación de cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

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 periodos 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 juntamente con los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las NIIF, tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por su sigla en inglés), fue resuelta por la Resolución Técnica N° 43 (modificatoria de la Resolución Técnica N° 26) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Los presentes estados financieros intermedios 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 2020 y al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 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 periodo actual. Dichas cifras, han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente periodo, 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 intermedios separados condensados 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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

2.2 Información financiera presentada en moneda homogénea

Los estados financieros intermedios al 31 de marzo de 2021, incluyendo las cifras correspondientes al periodo/ejercicio 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 periodo sobre el que se informa.

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

Considerando el mencionado índice, la inflación ha sido del 12,95% y 7,80% para los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente y 42,65% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2020 y 2021. En cuanto a la inflación del ejercicio 2020, la misma totalizó 36,14%.

Para comprender el mecanismo de reexpresión establecido en la NIC 29 remitirse a los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

2.3 Nuevas normas o interpretaciones adoptadas por la Sociedad a partir del presente ejercicio.

A continuación, se detallan las nuevas NIIF, interpretaciones y modificaciones a las NIIF adoptadas por la Sociedad a partir del 1° de enero de 2021:

Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)

En agosto de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones en la "Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2" (Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16) introducen un expediente práctico para las modificaciones requeridas por la reforma, aclaran que la contabilidad de coberturas no se descontinúa únicamente debido a la Reforma de la IBOR ("interbank offered rate"), e introduce revelaciones que permiten a los usuarios comprender la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de la reforma de la IBOR a la que está expuesta la entidad y cómo la entidad administra esos riesgos, así como el progreso de la entidad en la transición de las IBOR a tasas de referencia alternativas. y cómo la entidad está gestionando esta transición.

La aplicación de esta modificación no ha tenido un impacto significativo en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros intermedios separados condensados.

Asimismo, a continuación, se detallan las normas o interpretaciones emitidas por el IASB cuya aplicación no resulta obligatoria a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios separados condensados y por lo tanto no han sido adoptadas por la Sociedad:

Modificaciones a la NIC 1

En enero de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, referente a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables retroactivamente para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1° de enero de 2023), permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, pero se encuentra en proceso de evaluación.

Modificaciones a la NIC 16 – Producto obtenido antes del uso previsto

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la modificación a la NIC 16, una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del período que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad debe considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto significativo en sus estados financieros, de acuerdo a las variables presentes al cierre del período que se informa.

Modificaciones a la NIIF 3 – Referencia al Marco Conceptual

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

Tras la actualización de la referencia que la Norma hace al Marco Conceptual 2018 sobre la definición de los conceptos de activos y pasivos en una combinación de negocios, su aplicación podría cambiar los activos y pasivos que cumplen los requisitos para su reconocimiento en una combinación de negocios. En algunos de estos casos, la contabilización

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

posterior a la adquisición requerida por otras Normas NIIF podría llevar a la baja en cuentas inmediata de activos o pasivos reconocidos en una combinación de negocios, dando lugar a las denominadas “Ganancias o Pérdidas del día 2” que no representan una ganancia o pérdida económica.

Para subsanar dicha situación, la nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF – Ciclo 2018-2020

En mayo de 2020, el IASB emitió el ciclo de mejoras anuales 2018-2020 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022, permitiendo su aplicación anticipada.

A continuación, se resumen las principales normas modificadas y objeto de las mismas:

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 1 “Adopción por primera vez de NIIF”	La subsidiaria como una entidad que adopta por primera vez las Normas NIIF	Cuando una subsidiaria adopta por primera vez las NIIF en una fecha posterior a su controlante, tiene como opción medir sus activos y pasivos de acuerdo con cómo los midió su controlante en el estado financiero consolidado, basados en la fecha de transición a NIIF de la controlante (sin considerar ajustes de consolidación y para los efectos de la combinación de negocios por la que la controlante adquirió a la subsidiaria). Tras la modificación, esta excepción se hace extensiva a las diferencias de conversión acumuladas. Una elección similar puede ser hecha por una asociada o negocio conjunto.
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”	Conceptos incluidos en la prueba del “test del 10%” para la baja en cuentas de pasivos financieros	Una entidad debe dar de baja el pasivo financiero original y reconocer un nuevo pasivo financiero cuando, entre otros requisitos, hay una modificación sustancial en los términos contractuales originales. Los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos que utilizan la tasa de interés efectiva original es al menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del original, incluida en dicha prueba cualquier concepto pagado neto. La modificación aclara que al determinar ese valor se incluyen sólo los conceptos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluyendo los pagados o recibidos por uno u otro en nombre del otro.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

Norma	Objeto de la modificación	Detalle
NIIF 16 "Arrendamientos"	Ejemplo ilustrativo- Incentivos al arrendamiento	Se elimina del Ejemplo Ilustrativo 13, el reembolso relacionado con las mejoras en la propiedad arrendada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

En febrero de 2021, el IASB modificó la NIC 8 ("Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores") para aclarar la definición de las estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "montos monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición". El IASB aclaró que un cambio en la estimación contable que se deriva de la nueva información o de los nuevos acontecimientos no es la corrección de un error. Además, los efectos de un cambio en una entrada o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son resultado de la corrección de errores del período anterior.

Las modificaciones son efectivas para los ejercicios que comienzan el 1° de enero de 2023 o después de los cambios en las políticas contables y los cambios en las estimaciones contables que se producen al comienzo de ese ejercicio o después de éste. Se permite la aplicación anticipada.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 – Revelación de Políticas Contables

En febrero de 2021, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido 'Revelación de Políticas Contables (Enmiendas a la NIC 1 y la Declaración de Práctica IFRS 2)' con enmiendas que tienen como objetivo ayudar a los preparadores a decidir qué políticas contables revelar en sus estados financieros. Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2023.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas tenga un impacto en sus estados financieros.

Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 después del 30 de junio de 2021 (Enmienda a la NIIF 16)

En marzo de 2021, el IASB emitió la enmienda que extiende, por un año, la enmienda de mayo de 2020 que proporciona a los arrendatarios una exención de evaluar si una concesión de alquiler relacionada con COVID-19 es una modificación de arrendamiento. Dicha modificación es efectiva para períodos de presentación que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

La Sociedad no anticipa que la aplicación de la modificación mencionada tenga un impacto en sus estados financieros.

No hay otras normas o interpretaciones que aún no hayan entrado en vigencia y de las cuales se espera que tengan un efecto material en los estados financieros de la Sociedad.

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

Los estados financieros 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 2020, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de 1° de enero de 2021 mencionados precedentemente.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, 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 5.5 y 5.14
Anexo F – Costo de las mercaderías o productos vendidos.	
Costo de los servicios prestados	Nota 5.16
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 9.2
Anexo H – Información requerida por el art. 64 inc. 1b) de la Ley 19.550	Notas 5.3, 5.17 y 5.18

3.2. Resultado por acción

Los resultados por acción básico se calculan dividiendo el resultado del periodo atribuible a los tenedores de acciones y el promedio ponderado de acciones ordinarias durante el periodo, el cual fue de 409.907.000 acciones en los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020.

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 los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020.

No existen transacciones posteriores al cierre del ejercicio que podrían haber modificado significativamente la cantidad de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales al cierre del mismo si hubieran ocurrido antes del cierre del periodo.

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

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado neto del período	(1.163.752)	1.252.635
Cantidad promedio ponderado de acciones (en miles)	409.907	409.907
Resultado neto por acción	(2,84)	3,06

3.3. Modificación en la presentación del estado de flujos de efectivo

Hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presentaba los movimientos de la cuenta relacionada con “Pasivos de Contrato” como actividades de financiación en el estado separado de flujos de efectivo, en el entendimiento de que las variaciones de dicha cuenta representan, junto con sus resultados, la principal fuente de financiamiento de la Sociedad para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios.

A partir del cierre al 31 de diciembre de 2020, dichos movimientos son presentados como actividades operativas, en virtud de su naturaleza y con el objetivo de alinear el criterio de presentación con prácticas utilizadas por empresas de la industria de Real Estate. Las cifras correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 han sido modificadas conforme dicho criterio para que resulten comparables con las del presente periodo.

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

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

4.1. Juicios críticos

4.1.1. Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra los siguientes pasos:

- Paso 1: identificar el contrato con clientes
- Paso 2: identificar las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 3: determinar el precio de transacción
- Paso 4: asignar el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando la Sociedad satisface una obligación de desempeño

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;
- dadas las características del bien, la Sociedad puede dar usos alternativos para el mismo, si el cliente discontinúa con las obligaciones del contrato, 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 que no hubieran sido satisfechas en dicho momento.

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 a lo largo del tiempo durante el periodo de cada contrato, en línea recta, en función al momento en que la obligación de desempeño se satisface.

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”;

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

- 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. Control conjunto sobre 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.

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

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.

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, complementadas por análisis de flujos de fondos descontados efectuados por la Dirección de la Sociedad como parte de su control de gestión. 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 o ventas, según corresponda, que se podrían obtener 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 10 se incluye información sobre la determinación del valor razonable de dichos bienes.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

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

5.1 Propiedad, planta y equipo

31/03/2021									
	Terrenos	Edificios	Edificios en construcción	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos
Costo o costo atribuido									
Saldos al inicio del período	76.397	1.766.769	60.352	37.961	16.121	521.715	1.312.158	52.496	844
Aumentos	-	-	33.131	-	401	-	-	-	-
Bajas	-	(69.488)	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del período	76.397	1.697.281	93.483	37.961	16.522	521.715	1.312.158	52.496	844
Depreciación									
Saldos al inicio del período	-	(305.087)	-	(37.151)	(8.706)	(357.718)	(1.137.205)	(32.412)	(844)
Depreciación	-	(32.628)	-	(270)	(608)	(6.192)	(65.608)	(2.515)	-
Baja	-	27.795	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del período	-	(309.920)	-	(37.421)	(9.314)	(363.910)	(1.202.813)	(34.927)	(844)
Valores residuales al 31/03/2021	76.397	1.387.361	93.483	540	7.208	157.805	109.345	17.569	-
31/12/2020									
	Terrenos	Edificios	Edificios en construcción	Rodados	Instalaciones	Maquinarias y equipos	Aeronave	Muebles y útiles	Diversos
Costo o costo atribuido									
Saldos al inicio del ejercicio	75.410	1.973.765	-	38.341	16.121	518.634	1.312.158	51.095	844
Aumentos	987	12.002	60.352	-	-	3.081	-	1.401	-
Baja	-	(219.378)	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación	-	380	-	(380)	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	76.397	1.766.769	60.352	37.961	16.121	521.715	1.312.158	52.496	844
Depreciación									
Saldos al inicio del ejercicio	-	(204.576)	-	(35.816)	(7.403)	(346.156)	(874.774)	(22.561)	(844)
Depreciación	-	(144.309)	-	(1.990)	(1.314)	(11.562)	(262.431)	(9.851)	-
Baja	-	44.453	-	-	11	-	-	-	-
Reclasificación	-	(655)	-	655	-	-	-	-	-
Saldos al cierre del ejercicio	-	(305.087)	-	(37.151)	(8.706)	(357.718)	(1.137.205)	(32.412)	(844)
Valores residuales al 31/12/2020	76.397	1.461.682	60.352	810	7.415	163.997	174.953	20.084	-

Los aumentos y/o bajas incluyen transferencias desde y hacia propiedades de inversión e inventario en el año 2020.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.2 Propiedades de inversión

	31/03/2021				31/12/2020			
	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total	Reserva de tierras	Propiedades en alquiler	Bienes en construcción	Total
Saldo al inicio del período	13.674.040	500.735	10.457.889	24.632.664	13.047.053	34.513	10.498.421	23.579.987
(Disminución)/Incremento por revaluación	(436.072)	(15.968)	-	(452.040)	3.501.132	142.639	-	3.643.771
Mejoras	-	-	55.753	55.753	663	-	296.041	296.704
Transferencia desde Inventario	-	-	-	-	349.754	-	-	349.754
Transferencia a inventario	-	-	-	-	(3.224.562)	-	-	(3.224.562)
Transferencia a PP&E	-	-	-	-	-	-	(12.990)	(12.990)
Transferencia	-	-	-	-	-	323.583	(323.583)	-
Saldo al cierre del período	13.237.968	484.767	10.513.642	24.236.377	13.674.040	500.735	10.457.889	24.632.664

En los periodos de tres meses finalizado al 31 de marzo de 2021 y 2020, los ingresos generados por las propiedades de inversión ascendieron a \$ 1,6 millones y \$ 5,7 millones, respectivamente, en concepto de alquileres.

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

5.3 Inventarios

No corrientes

	31/03/2021	31/12/2020
Inventario en proceso (*)	6.718.747	6.510.940
Total	6.718.747	6.510.940

Corrientes

Inventario terminado	1.710.996	1.782.653
Inventario de reventa	180.569	164.413
Inventario en proceso (*)	398.933	371.607
Inventario - materiales	286.938	228.693
Total	2.577.436	2.547.366

Los costos financieros activados al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 ascienden a \$ 298,7 millones y \$ 308,8 millones, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, incluye transferencias desde y hacia propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión. Nota 5.1. y Nota 5.2

(*) Los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2021 y 2020, incluyen gastos de obra por:

	31/03/2021	31/03/2020
Remuneraciones y cargas sociales	77.400	62.346
Otros beneficios al personal	1.146	1.275
Viáticos y movilidad	1.812	859
Depreciación de PP&E	6.598	3.352
Alquileres	14	867
Combustibles y otros	25.765	7.364
Seguros	1.593	1.553
Electricidad y otros servicios	1.213	1.023
Gastos diversos	13.938	2.000
	129.479	80.639

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.4 Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y otras entidades

La Sociedad 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

Los rubros inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos, e inversiones en otras entidades incluyen:

Sociedad	Clase	VN Unitario	Cantidad	VN Total	31/03/2021	31/12/2020	Última información disponible al 31/03/2021				
							Actividad	País	Capital	Resultado	Patrimonio
Del país:											
Nordelta S.A. (1.1)	Ord. "B"	AR \$100	64.942	6.494.200	5.810.326	5.926.374	Desarrolladora	Argentina	25.977	(231.890)	11.620.745
Consultatio Argentina S.A.U. (1.2)		AR \$1	1.255.434.498	1.255.434.498	3.618.379	3.884.227	Desarrolladora	Argentina	1.233.334	(267.047)	3.618.386
Cecnor S.A. (2)	Ord. "A"	AR \$1	6.540	6.540	5.322	5.322	Comercial	Argentina	8.491	-	-
	Ord. "B"	AR \$1	1.951	1.951							
Asociaciones civiles y vecinal (2)					2.044	2.044	Asociación	Argentina	700	-	-
Del exterior:											
Las Garzas Blancas S.A. (1.1)	Ord. "A"	UR\$ 1	121.960.042	121.960.042	566.349	593.391	Desarrolladora	Uruguay	54.313	(18.814)	1.257.994
	Ord. "B"	UR\$ 1	61.089.303	61.089.303							
Consultatio Real Estate LLC (1.3)		USD 0,0001	551.122	55	4.136.060	5.074.008	Inversora	EE.UU.	-	858.344	136.066
Consultatio Brokerage, Inc. (1.3)		USD 0,01	1.102	11	407.150	406.353	Inmobiliaria	EE.UU.	-	52.777	829.689
Total					14.545.630	15.891.719					

(*) Neto de resultados no trascendidos a terceros.

- Inversiones valuadas de acuerdo con el método de la participación con las siguientes particularidades:
 - estados financieros presentados bajo NIIF.
 - estados financieros presentados bajo normas contables profesionales argentinas, incluyendo una nota de reconciliación entre dichas normas contables y NIIF.
 - estados financieros preparados bajo principios contables generalmente aceptados en Estados Unidos de América, luego convertidos a NIIF.
- Inversiones valuadas al valor original reexpresado, según lo descrito en la Nota 2.2., el cual se estima que no difiere significativamente de su valor razonable.

5.5 Créditos por venta de bienes y servicios prestados

	31/03/2021	31/12/2020
Deudores por alquileres	1.376	1.149
Subtotal	1.376	1.149
Previsión para deudores incobrables	(51)	(58)
Total	1.325	1.091

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.6 Otros créditos

	31/03/2021	31/12/2020
No corrientes		
Gastos pagados por adelantado (*)	161.785	121.447
Créditos fiscales	88.692	-
Anticipos a proveedores	59.758	48.496
Total	310.235	169.943
Corrientes		
Saludos con partes relacionadas (Nota 8)	597.297	609.467
Gastos pagados por adelantado (*)	121.531	92.520
Anticipos a proveedores	49.513	61.728
Créditos fiscales	13.260	97.914
Anticipos honorarios a Directores y Síndicos	37.032	19.419
Gastos a recuperar	5.887	4.688
Diversos	485	4.938
Total	825.005	890.674

(*) Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 incluye comisiones por ventas de terceros, saldos por el impuesto sobre los ingresos brutos e impuesto de sellos por \$ 262,9 millones y \$ 207,1 millones, respectivamente, relacionadas con operaciones inmobiliarias. Dichos importes son costos necesarios para obtener un contrato con un cliente. Los mismos son amortizados e imputados a resultados 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, lo que ocurra primero. El monto imputado a resultados de dichos costos por los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020 ascendieron a \$ 10,7 millones y \$ 74,6 millones. Fueron imputados en la línea de gastos de comercialización del estado de resultados integrales.

5.7 Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

	31/03/2021	31/12/2020
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en pesos	5.823	54.807
Cuotapartes de fondos comunes de inversión en dólares	-	534.082
Valores representativos de deuda en dólares	7.604.953	5.307.623
Valores representativos de deuda en pesos	-	77.486
Total	7.610.776	5.973.998

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

	31/03/2021	31/03/2020
Efectivo y saldos en bancos	531.565	661.939
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	531.565	661.939
Efectivo y saldos en bancos	590.428	352.775
Total Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del periodo	590.428	352.775

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Consultatio S.A. tiene saldos inmovilizados no consideradas como efectivo. Ver detalle en Nota 11.

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.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

A continuación, se detallan los pasivos del contrato correspondientes a anticipos recibidos (incluyendo señas) y los montos pendientes de recibir al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020.

	31/03/2021	31/12/2020
Anticipos de clientes recibidos clasificado como no corriente	2.791.110	2.061.078
Anticipos de clientes recibidos clasificado como corriente	1.899.877	1.615.965
Anticipos de clientes recibidos	4.690.987	3.677.043
Anticipos de clientes pendientes de recibir (*)	2.562.852	2.249.587
Boletos de compraventa vigentes y señas	7.253.839	5.926.630

(*) Corresponde a las estimaciones de las sumas a recibir en virtud de los boletos de compraventas vigentes.

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 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 (tal lo especificado en el boleto de compra venta), lo que ocurra primero.

Los cambios significativos en los anticipos de clientes se generan principalmente por: a) cobros de nuevos anticipos; b) baja de anticipos por entrega de posesión de bienes; y c) devengamiento de intereses, por existir un componente de financiación.

5.10 Deudas comerciales

	31/03/2021	31/12/2020
Proveedores	100.627	99.554
Provisiones facturas a recibir	216.172	249.898
Total	316.799	349.452

5.11 Deudas fiscales

	31/03/2021	31/12/2020
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	156.172	-
Total	156.172	-
Corriente		
Provisión impuesto a las ganancias (neto de retenciones y saldo a favor)	159.390	203.869
Retenciones y percepciones a depositar	3.553	2.697
Bienes personales responsable sustituto	38.517	43.506
Otros impuestos a pagar	43.162	-
Diversos	-	131
Total	244.622	250.203

5.12 Deudas financieras

	31/03/2021	31/12/2020
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	1.532.224	953.220
Cauciones	104.131	185.701
Total	1.636.355	1.138.921

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

31/03/2021						
Saldo al inicio del período	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del período	
Deudas financieras	1.138.921	699.403	(185.701)	(77.982)	61.714	1.636.355
Total	1.138.921	699.403	(185.701)	(77.982)	61.714	1.636.355

31/03/2020						
Saldo al inicio del período	Tomados	Cancelados	Diferencia de cambio y resultado por la posición monetaria neta	Intereses	Saldos al final del período	
Deudas financieras	1.186.630	18.308	(8.142)	(15.069)	20.814	1.202.541
Total	1.186.630	18.308	(8.142)	(15.069)	20.814	1.202.541

5.13 Otras deudas

	31/03/2021	31/12/2020
Saldos con partes relacionadas (Nota 8)	70.300	54.502
Depósitos en garantía	1.387	1.433
Remuneraciones y cargas sociales	25.038	26.948
Provisión de vacaciones y gratificaciones	45.437	92.915
Provisión honorarios a Directores y Síndicos	37.032	22.804
Diversos	14.300	3.849
Total	193.494	202.451

5.14 Provisiones

	Saldo al inicio del período	Resultado por la posición monetaria neta	Alta	Saldos al final del período
Contingencias	1.960	(225)	425	2.160
Total al 31/03/2021	1.960	(225)	425	2.160
Total al 31/12/2020	2.668	(708)	-	1.960

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

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

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.15 Ingresos por venta de bienes y servicios prestados

	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por venta de bienes	218.274	2.252.724
Ingresos por alquileres y otros servicios prestados	1.668	5.715
Total	219.942	2.258.439

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.

5.16 Costo de los bienes vendidos y de los servicios prestados

	31/03/2021	31/03/2020
Existencia de inventario al inicio del ejercicio (a)	1.947.066	3.736.824
Altas del ejercicio	16.153	18.871
Existencia de inventario al cierre del período (a)	(1.891.565)	(2.371.554)
Costo de los bienes vendidos	71.654	1.384.141

(a) Inventario terminado y reventa.

5.17 Gastos de comercialización

	31/03/2021	31/03/2020
Remuneraciones y cargas sociales	63.662	18.696
Víáticos y movilidad	130	432
Otros honorarios y retribuciones	4.368	6.011
Depreciación de PP&E	31.548	42.280
Expensas	4.616	16.308
Impuestos, tasas y contribuciones	12.203	51.699
Comisiones	25.492	42.628
Gastos de marketing	9.895	22.340
Gastos de reparación y mantenimiento	29.745	1.244
Electricidad y otros servicios	1.416	1.749
Gastos de ventas	17.413	17.450
Seguros	-	472
Alquileres	7	30
Deudores incobrables	-	108
Gastos diversos	3.064	126
Total	203.559	221.573

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.18 Gastos de administración

	31/03/2021	31/03/2020
Remuneraciones y cargas sociales	149.980	96.811
Otros beneficios al personal	2.180	3.191
Viáticos y movilidad	6.372	2.715
Retribuciones directores y síndicos	16.959	5.977
Otros honorarios y retribuciones	11.784	7.485
Depreciación de PP&E	69.675	69.724
Expensas	1.258	659
Impuestos, tasas y contribuciones	99.917	11.866
Alquileres	3.033	2.726
Gastos de reparación y mantenimiento	25.826	18.367
Servicios aeroportuarios	5.939	7.930
Gastos bancarios	3.033	1.191
Seguros	1.805	2.000
Gastos de informática	22.179	13.428
Electricidad y otros servicios	1.861	1.723
Gastos diversos	1.250	1.423
Total	423.051	247.216

5.19 Resultado de inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos

	31/03/2021	31/03/2020
Nordelta S.A.	(116.048)	56.874
Consultatio Argentina S.A.U.	(267.047)	(361.425)
Las Garzas Blancas S.A.	(8.224)	(66.447)
Consultatio Real Estate LLC	352.859	295.343
Cosultatio Brokerage, Inc.	13.830	11.691
Total	(24.630)	(63.964)

5.20 Otros ingresos

	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos por servicios de administración y asesoramiento	8.255	11.389
Resultados por cesiones y rescisiones	-	32.150
Otros ingresos diversos	-	1.331
Total	8.255	44.870

5.21 Otros egresos

	31/03/2021	31/03/2020
Baja de propiedad, planta y equipo	(41.693)	(91.819)
Impuesto al valor agregado no recuperable	(17.842)	(10.493)
Costos adicionales por obras	(255)	(2.104)
Resultados por cesiones y rescisiones	(670)	-
Donaciones	(423)	(18.854)
Cargos por provisión para contingencias	(425)	-
Otros egresos diversos	(1.353)	(1.508)
Total	(62.661)	(124.778)

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

5.22 Ingresos financieros

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	-	153.243
Resultado de instrumentos financieros derivados	11.426	-
Diferencia de cambio	47.131	111.812
Intereses ganados	13.586	15.447
Total	72.143	280.502

5.23 Costos financieros

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado de activos valuados a valor razonable con cambios en resultados	(396.998)	-
Diferencia de cambio	(18.313)	(77.483)
Intereses perdidos	(79.495)	(26.700)
Total	(494.806)	(104.183)

6. Impuestos a las ganancias

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

	31/03/2021	31/03/2020
Impuesto a las ganancias corriente	(156.172)	(292.945)
Impuesto a las ganancias diferido	290.138	1.072.418
Impuesto a las ganancias	133.966	779.473

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:

	31/03/2021	31/03/2020
Resultado del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	(1.297.718)	473.162
Tasa vigente del impuesto	30%	30%
Importe resultante a la tasa del impuesto	389.315	(141.949)
Más/(menos) ajustes a la tasa del impuesto		
Resultado inversiones en subsidiarias y negocios conjuntos	(7.389)	(19.189)
Resultado por posición monetaria neta y gastos no deducibles	(247.960)	940.611
Impacto a resultados por impuesto a las ganancias	133.966	779.473

La evolución del impuesto diferido por los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2021 y 2020 se indica a continuación:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

	31/12/2020	Resultado	31/03/2021
Propiedades de inversión	(110.291)	(5.691)	(115.982)
Inventarios	(45.757)	1.459	(44.298)
Inversión en subsidiarias	(92.783)	5.803	(86.980)
Créditos impositivos	55.102	(6.319)	48.783
Pasivo por impuesto diferido fuente extranjera	(193.729)	(4.748)	(198.477)
Propiedad, planta y equipo	(456.819)	24.351	(432.468)
Propiedades de inversión	(6.035.324)	98.261	(5.937.063)
Otros activos	(1.606)	(15)	(1.621)
Inventarios	(1.845.010)	(36.340)	(1.881.350)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(105.379)	104.325	(1.054)
Otros créditos	(55.451)	(14.923)	(70.374)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	(71.151)	33.322	(37.829)
Pasivos del contrato	326.635	105.292	431.927
Provisión para contingencias	45.734	(937)	44.797
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(71.517)	(18.450)	(89.967)
Pasivo por impuesto diferido fuente Argentina	(8.269.888)	294.886	(7.975.002)
Pasivo por impuesto diferido neto	(8.463.617)	290.138	(8.173.479)

	31/12/2019	Resultado	ORI	31/03/2020
Propiedades de inversión	(140.108)	(11.771)	-	(151.880)
Inventarios	455.382	(45.951)	(789)	408.642
Inversión en subsidiarias	(92.783)	-	-	(92.783)
Créditos impositivos	137.482	-	-	137.482
Activo por impuesto diferido fuente extranjera	359.973	(57.722)	(789)	301.461
Propiedad, planta y equipo	(759.206)	236.422	-	(522.784)
Propiedades de inversión	(5.618.526)	1.047.965	-	(4.570.560)
Otros activos	(1.870)	298	-	(1.572)
Inventarios	(1.273.920)	257.866	-	(1.016.054)
Inversión en subsidiarias y negocios en conjuntos	(44.913)	(81.035)	-	(125.948)
Otros créditos	(60.138)	27.413	-	(32.725)
Activos a valor razonable con cambios en resultados	35.020	(136.260)	-	(101.239)
Pasivos del contrato	270.069	(121.487)	-	148.582
Provisión para contingencias	30.504	1.860	-	32.364
Diferimiento de ajuste por inflación impositivo	(32.162)	(28.412)	-	(60.574)
Quebranto	74.490	(74.490)	-	-
Pasivo por impuesto diferido fuente Argentina	(7.380.652)	1.130.140	-	(6.250.510)
Pasivo por impuesto diferido neto	(7.020.679)	1.072.418	(789)	(5.949.049)

El pasivo por impuesto diferido relacionado con diferencias temporarias de las inversiones en negocios conjuntos que al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 no fue reconocido debido a que la Sociedad es capaz de controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y es probable que las mismas no se reviertan en el futuro previsible tal como lo prevé el párrafo 39 de la NIC 12, asciende a \$ 305,7 millones y \$ 279,1 millones, respectivamente.

7. Patrimonio

7.1. Capital social

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 el capital social de Consultatio S.A. asciende a \$ 409,90 millones, el cual se encuentra totalmente suscrito, integrado e inscripto.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

La Sociedad no está sujeta a ningún requerimiento de capital fijado externamente. Asimismo, gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

8. Saldos y operaciones con partes relacionadas

8.1. Saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, los saldos con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas son los siguientes:

	31/03/2021	31/12/2020
Activo corriente		
Activos a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	5.823	54.807
	5.823	54.807
Otros créditos		
Accionistas	77.248	87.254
Nordelta S.A.	374	386
Redes y Servicios S.A.	195	202
Las Garzas Blancas S.A.	499.823	509.371
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	15.167	2.042
Consultatio Argentina S.A.U. - Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Puerto Madero - UT	4.442	10.212
Consultatio Argentina S.A.U. - Consultatio Inmobiliario FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Avenida Huergo - UT	48	-
	597.297	609.467
Pasivo corriente		
Deudas financieras		
Nordelta S.A.	1.532.224	953.220
	1.532.224	953.220
Otras deudas		
Nordelta S.A.	277	58
Lago Norte Propiedades S.A.	37.832	54.444
Consultatio Real Estate LLC	32.191	-
	70.300	54.502

8.2. Operaciones con subsidiarias, negocios conjuntos y otras partes relacionadas

Las operaciones realizadas con otras partes relacionadas durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020 son las siguientes:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

	Ganancia/(Pérdida)	
	31/03/2021	31/03/2020
Gastos de administración y comercialización		
Otros honorarios y retribuciones		
Nordelta S.A.	(188)	(264)
Comisiones		
Lago Norte Propiedades S.A.	(18.357)	(5.883)
Ingresos financieros		
Resultados generados por los activos valuados a valor razonable con cambios en resultados		
Cuotapartes en FCI de Consultatio Asset Management S.A.	(1.374)	(956)
Intereses		
Las Garzas Blancas S.A.	7.435	8.830
Costos financieros		
Intereses		
Nordelta S.A.	(47.460)	(15.941)
Otros ingresos		
Ingresos por servicios de administración		
Consultatio Arg S.A.U.-Ctio. Inmobiliario-FCI Cerrado Ley 27.260 - Proyecto Puerto Madero - UT	6.114	8.974
Ingresos por servicios de asesoramiento		
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260	2.141	2.164

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha recibido dividendos de Consultatio Real Estate LLC y Nordelta S.A. por \$ 1.195,6 millones y \$ 1.159,1 millones, respectivamente.

8.3. 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 24,88% de participación en el capital y votos de la Sociedad y por lo tanto tiene influencia significativa sobre la Sociedad.

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

La Sociedad no incurrió en transacciones individualmente significativas con entidades del Gobierno Nacional en los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2021 y 2020.

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

8.4. Remuneración a la Administración

Durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020 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:

	31/03/2021	31/03/2020
Beneficios a corto plazo	16.545	5.546

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

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

9. Instrumentos financieros

9.1 Instrumentos financieros por categoría

	31/03/2021		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	7.366	7.366
Otros créditos (*)	-	597.782	597.782
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.325	1.325
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	7.610.776	-	7.610.776
Efectivo y saldos en bancos	-	590.428	590.428
	7.610.776	1.196.901	8.807.677

	31/12/2020		
	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos financieros			
Inversiones en otras entidades	-	7.366	7.366
Otros créditos (*)	-	662.901	662.901
Créditos por venta de bienes y servicios	-	1.091	1.091
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	5.973.998	-	5.973.998
Efectivo y saldos en bancos	-	531.565	531.565
	5.973.998	1.202.923	7.176.921

(*) No incluye anticipos, créditos fiscales, depósitos en garantía, gastos a recuperar ni gastos pagados por adelantado.

	31/03/2021	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	123.019	123.019
Deudas financieras	1.636.355	1.636.355
Deudas comerciales	316.799	316.799
	2.076.173	2.076.173

	31/12/2020	
	Costo amortizado	Total
Pasivos financieros		
Otras deudas (*)	82.588	82.588
Deudas financieras	1.138.921	1.138.921
Deudas comerciales	349.452	349.452
	1.570.961	1.570.961

(*) No incluye pasivos laborales.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

9.2 Instrumentos financieros en moneda extranjera

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

	Moneda extranjera		Cotización	Importe en	Importe en
	-Clase e Importe-		moneda (*)	pesos al	pesos al
				31/03/2021	31/12/2020
Activo					
Activo corriente					
Otros créditos	USD	5.788	91,80	531.338	516.032
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	USD	82.843	91,80	7.604.953	5.841.705
Fondos restringidos	USD	2.000	91,80	183.600	221.224
Efectivo y equivalentes de efectivo	USD	6.332	91,80	581.278	474.594
Total activo corriente en moneda extranjera				8.901.169	7.053.555
Total activo en moneda extranjera				8.901.169	7.053.555
Pasivo					
Pasivo corriente					
Deudas comerciales	USD	359	92,00	33.028	31.557
Otras deudas	USD	455	92,00	41.860	3.042
Deudas fiscales	USD	469	92,00	43.148	-
Deudas financieras	USD	9.514	92,00	875.300	873.667
Total pasivo en moneda extranjera				993.336	908.266

(*) Convertidos a los tipos de cambio aplicables vigentes al último día hábil al cierre de las operaciones a dicha fecha.

10. Valor razonable de activos y pasivos

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Gerencia de la Sociedad.

En los casos en que la información utilizada para determinar los valores razonables incluya más de un nivel de información, de acuerdo con la jerarquía antes definida, el valor razonable ha sido categorizado en el nivel más bajo que sea significativo para su determinación.

En el cuadro siguiente se exponen las mediciones de valor razonable recurrentes, que fueron utilizadas como criterio de medición primaria de activos:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

		31/03/2021			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo					
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7)		7.610.776	-	-	7.610.776
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)		-	-	13.237.968	13.237.968
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)		-	484.767	-	484.767
		7.610.776	484.767	13.237.968	21.333.511
		31/12/2020			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activo					
Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados (Nota 5.7)		5.973.998	-	-	5.973.998
Propiedades de inversión- Reserva de tierras (Nota 5.2)		-	-	13.674.040	13.674.040
Propiedades de inversión- Propiedades en alquiler (Nota 5.2)		-	500.735	-	500.735
		5.973.998	500.735	13.674.040	20.148.773

El valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable fue determinado a través de valuaciones de valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes por comercialización sin impactos significativos en el valor total.

Asimismo, el valor razonable de propiedades de inversión clasificadas en el Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable al fue determinado a través de valuaciones de valuadores independientes de la Sociedad que cuentan con las competencias apropiadas y experiencias recientes en la valuación de propiedades en las ubicaciones relevantes. El valor razonable ha sido determinado con base en el enfoque de mercado, utilizando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, considerando, de corresponder, ajustes de homogeneización y comercialización.

Adicionalmente, al cierre del presente periodo la Dirección de la Sociedad ha realizado análisis complementarios aplicando metodologías de flujos de fondos descontados a efectos de revalidar el análisis arriba descrito.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual. No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el periodo/año, ni hubo transferencias entre los Niveles 1, 2 y 3 durante dicho periodo.

A continuación, se detalla información relevante sobre las técnicas de valoración y datos de entrada utilizados para mediciones clasificadas en los Niveles 2 y 3 de jerarquía de valor razonable:

Ítem	Nivel jerarquía valor razonable	Técnicas de valoración	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión – Propiedades en alquiler	Nivel 2	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables
Propiedades de inversión – Reserva de tierras	Nivel 3	Uso de múltiplos (enfoque del mercado)	Precio en USD por M2 de propiedades comparables Factores de comercialización y de homogeneización relativos a superficie, mejoras y ubicación

A continuación, se detallan los datos de entrada no observables significativos y la sensibilidad de valor razonable a datos de entrada no observables significativos para mediciones clasificadas en el Nivel 3 de jerarquía de valor razonable:

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

ítem	Datos de entrada no observables significativos	Sensibilidad	Datos de entrada utilizados
Propiedades de inversión	Factores de comercialización Factores de homogenización: Superficie Mejoras Ubicación	Un incremento significativo en dichos factores generaría un incremento significativo en el valor razonable	0,96 - 0,98 0,76 - 1,05 1,0 - 1,15 1,20

A continuación, se detallan los cambios en los valores razonables de los instrumentos clasificados en el Nivel 2 y 3 ocurridos durante los periodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020:

	Saldo al 31/12/2020	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldo al 31/03/2021	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	500.735	(15.968)	-	484.767	(15.968)
Propiedades de inversión - Nivel 3	13.674.040	(436.072)	-	13.237.968	(436.072)
Total	14.174.775	(452.040)	-	13.722.735	(452.040)

	Saldo al 31/12/2019	Incluidas en el resultado neto (*)	Otros movimientos	Saldo al 31/03/2020	Ganancias y pérdidas no realizadas
Activo					
Propiedades de inversión - Nivel 2	34.514	(41)	-	34.473	(41)
Propiedades de inversión - Nivel 3	13.047.053	(16.058)	539	13.031.534	(16.058)
Total	13.081.567	(16.099)	539	13.066.007	(16.099)

(*) 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 periodo/ejercicio.

11. Bienes de disponibilidad restringida

Al 31 de marzo de 2021 y 31 diciembre de 2020 la Sociedad posee efectivo y valores representativos de deuda en pesos y dólares como garantía de operaciones bursátiles por \$ 196,6 millones y \$ 306,9 millones, respectivamente. Dichos fondos han sido clasificados como corrientes y expuestos en el rubro "Fondos restringidos".

12. Pandemia COVID-19 y medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios

• Pandemia COVID-19

El brote de COVID-19 se ha propagado de forma muy rápida en 2020 y como consecuencia la Organización Mundial de la Salud lo ha declarado pandemia. Como acción preventiva, el gobierno argentino dispuso inicialmente a través de los Decretos de Necesidad y Urgencia 297/2020 y 325/2020, y sus normas complementarias, un periodo de aislamiento social, preventivo y obligatorio, desde el 20 de marzo de 2020 el cual ha sido modificado en el último trimestre del año 2020 a un contexto de "distanciamiento social, preventivo y obligatorio" hasta la actualidad, debiendo, inicialmente las personas permanecer en sus domicilios y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo, exceptuando a aquellas personas que trabajen en tareas consideradas esenciales y específicamente detalladas en la normativa establecida al efecto. Las acciones tomadas por el gobierno en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado, inicialmente, en una interrupción significativa de las actividades comerciales y productivas para la economía en general y un aumento en la incertidumbre económica y financiera.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

En vista de la nueva realidad, la Sociedad ha implementado un sistema de trabajo remoto para gran parte de sus áreas y personal, con excepción del personal que cumple tareas asociadas a las obras en ejecución, que no pueden realizarse de forma remota. De esta forma, si bien las obras en ejecución se encontraron mayormente suspendidas desde fines de marzo de 2020 hasta el mes de octubre de 2020, desde dicho mes se han reestablecido las actividades constructivas de la Sociedad, siguiendo los protocolos sanitarios establecidos.

Respecto de la situación de liquidez de la Sociedad al 31 de marzo de 2021, los saldos de efectivo y los activos financieros a valor razonable con cambio en resultados ascendían a \$ 8.201,2 millones y el valor de los mismos, por su naturaleza, no ha disminuido significativamente desde dicha fecha hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Es también relevante destacar que, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios separados condensados, la Sociedad cuenta con fondos suficientes, y continúa teniendo acceso a líneas de crédito, para garantizar la liquidez de su capital de trabajo. En consecuencia, la Sociedad espera continuar con el normal funcionamiento de sus operaciones.

• Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios

El 15 de septiembre del 2020 el Banco Central de la República Argentina (BCRA), emitió la Comunicación "A" 7106, la cual introdujo cambios sustanciales en el esquema del (Mercado Único Libre de Cambios, "MULC" o dólar "oficial"), con importantes implicancias para aquellas empresas que tengan vencimientos de deudas financieras con el exterior en moneda extranjera. Los cambios introducidos son:

- i. Aquellas empresas que registren vencimientos de capital de deudas en moneda extranjera a partir del 15 de octubre de 2020 y hasta el 31 de marzo de 2021 por un monto superior a un millón de dólares estadounidenses por mes calendario, deberán presentar un plan de refinanciación de tales pasivos considerando las siguientes condiciones:
 - solo podrán acceder al mercado de cambios por hasta un monto equivalente al 40% del capital a refinanciar;
 - el capital de la deuda que reemplace la operación refinanciada deberá tener una vida promedio superior a los 2 años;
 - la presentación de estos planes debe hacerse con una antelación determinada de acuerdo a la fecha de vencimiento.
- ii. Aquellas empresas que no presenten el plan mencionado en el punto anterior tendrán acceso al mercado de cambio para pagos de capital de deudas en moneda extranjera por un monto de hasta un millón de dólares por mes calendario.

El 25 de febrero de 2021, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7230 la cual introduce cambios a la norma referida previamente. Bajo esta nueva regulación se extiende el período referido en el punto i. previo hasta el 31 de diciembre de 2021 y se incrementa el monto mencionado en el punto II. hasta la suma de dos millones de dólares mensuales.

La Dirección de la Sociedad continuará activamente monitoreando las situaciones mencionadas, para definir posibles acciones a adoptar e identificar eventuales impactos que correspondiera revelar en la información sobre su situación patrimonial, financiera y de liquidez.

13. Documentación y registros de la Sociedad

Cumpliendo con la RG N° 629 de la CNV, se informa que la Sociedad mantiene papeles de trabajo e información no sensible por los periodos no prescriptos, en guarda del proveedor "Venai S.A." sito en Herrera 297, Ciudad Autónoma de 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 se encuentra a disposición en la sede social inscripta.

14. Hechos posteriores

La Sociedad ha analizado los hechos posteriores al 31 de marzo de 2021 para evaluar la necesidad de su reconocimiento o revelación potencial en los presentes estados financieros intermedios separados condensados. Dichos hechos se evaluaron hasta el 12 de mayo de 2021, fecha en que estos estados financieros estuvieron disponibles para su emisión. Con base en esta evaluación, la Dirección de la Sociedad ha concluido la inexistencia, a excepción de lo mencionado en

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio S.A.

Notas a los estados financieros intermedios separados condensados

Al 31 de marzo de 2021, presentadas en forma comparativa

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

el párrafo siguiente, de eventos posteriores adicionales que requieran reconocimiento o divulgación en los presentes estados financieros intermedios separados condensados.

Con fecha 27 de abril de 2021, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas aprobó la distribución de dividendos en efectivo por \$ 3.500 millones. Asimismo, con el fin de agilizar los trámites correspondientes a una nueva emisión de obligaciones negociables cuando las condiciones del mercado financiero así lo permitan, aprobó la creación de un nuevo programa global de emisión de obligaciones negociables simples, a corto, mediano o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía real sobre los inmuebles, de US\$ 200 millones (o su equivalente en otras monedas),

15. Aprobación de estados financieros intermedios separados condensados

Los presentes estados financieros intermedios separados condensados fueron aprobados por el Directorio de Consultatio S.A. y autorizados para ser emitidos con fecha 12 de mayo de 2021.

El informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados
fechado el 12 de mayo de 2021, 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
Presidente