

## Las Garzas Blancas S.A.

Estados financieros intermedios  
correspondientes al período de nueve  
meses finalizado el 30 de septiembre de  
2019 e informe de revisión limitada  
independiente

Las Garzas Blancas S.A.

## Estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 e informe de revisión limitada independiente

### **Contenido**

Informe de revisión limitada independiente sobre estados financieros intermedios

Estado de situación financiera intermedio

Estado de resultados intermedio

Estado del resultado integral intermedio

Estado de flujos de efectivo intermedio

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio

Notas a los estados financieros intermedios

## Informe de revisión limitada independiente sobre estados financieros intermedios

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios de Las Garzas Blancas S.A. que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2019, los correspondientes estados intermedios de resultados, del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha, y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros intermedios por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, que se adjuntan. La Dirección de Las Garzas Blancas S.A. es responsable por las afirmaciones contenidas en los estados financieros intermedios y sus notas explicativas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34). Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre dichos estados financieros intermedios basado en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión limitada

Nuestra revisión limitada fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional para Trabajos de Revisión Limitada 2410 (ISRE 2410), "Revisión de estados financieros intermedios efectuada por el auditor independiente de la entidad" emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Una revisión limitada de estados financieros intermedios comprende fundamentalmente la realización de indagaciones al personal de la entidad, fundamentalmente aquellas personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que notaríamos todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basados en nuestra revisión, no hemos tomado conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que los estados financieros intermedios no presentan, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Las Garzas Blancas S.A. al 30 de septiembre de 2019 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a estados financieros intermedios (NIC 34).

## Otros asuntos

Nuestra auditoria también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos argentinos y, en nuestra opinión, dicha conversión ha sido realizada razonablemente de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 3.3.

16 de octubre de 2019

**Pablo Duarte**

Socio, Deloitte S.C.

## Estado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2019

(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	Nota	US\$		Equivalente en \$A	
		30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
<b>Activo</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedad, planta y equipo	5.1	11.124	15.296	638.406	573.600
Inventarios	3.7 y 5.4	29.430.159	28.934.865	1.688.996.825	1.085.057.438
Cuentas comerciales por cobrar	5.2	1.838.668	2.366.551	105.521.157	88.745.663
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>31.279.951</b>	<b>31.316.712</b>	<b>1.795.156.388</b>	<b>1.174.376.701</b>
<b>Activo corriente</b>					
Inventarios	3.7 y 5.4	3.771.410	4.101.940	216.441.220	153.822.750
Cuentas comerciales por cobrar	5.2	827.524	854.854	47.491.602	32.057.025
Otros activos	5.3	477.321	432.047	27.393.452	16.201.763
Efectivo y equivalentes	5.5	156.097	46.157	8.958.407	1.730.888
<b>Total del activo corriente</b>		<b>5.232.352</b>	<b>5.434.998</b>	<b>300.284.681</b>	<b>203.812.426</b>
<b>Total de activo</b>		<b>36.512.303</b>	<b>36.751.710</b>	<b>2.095.441.069</b>	<b>1.378.189.127</b>
<b>Patrimonio neto</b>					
Capital	5.6	18.841.560	18.841.560	54.313.115	54.313.115
Reservas		-	-	908.364.143	582.617.715
Resultados acumulados		(2.679.368)	(2.091.514)	(39.199.082)	(12.804.437)
<b>Total del patrimonio neto</b>		<b>16.162.192</b>	<b>16.750.046</b>	<b>923.478.176</b>	<b>624.126.393</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Impuesto diferido	9	3.068.600	3.487.817	176.720.674	131.490.701
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>3.068.600</b>	<b>3.487.817</b>	<b>176.720.674</b>	<b>131.490.701</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Anticipos de clientes	5.7	12.115.250	11.839.928	697.717.248	446.365.286
Otras cuentas por pagar	5.8	200.729	214.721	11.559.983	8.094.982
Otros pasivos financieros	5.9	4.965.532	4.459.198	285.964.988	168.111.765
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>17.281.511</b>	<b>16.513.847</b>	<b>995.242.219</b>	<b>622.572.033</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>20.350.111</b>	<b>20.001.664</b>	<b>1.171.962.893</b>	<b>754.062.734</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio neto</b>		<b>36.512.303</b>	<b>36.751.710</b>	<b>2.095.441.069</b>	<b>1.378.189.127</b>

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

El Informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de resultados intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	Nota	US\$				Equivalente en \$A			
		Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2018
Ingresos operativos netos		-	2.098.718	-	-	-	83.675.887	-	36.817.810
Costo de los bienes vendidos		-	(653.997)	-	-	-	(26.074.860)	-	(11.473.069)
<b>Margen bruto</b>		<b>-</b>	<b>1.444.721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57.601.027</b>	<b>-</b>	<b>25.344.741</b>
Gastos de administración y ventas	6	(838.997)	(1.664.337)	(298.448)	(476.968)	(37.670.965)	(66.357.116)	(15.406.292)	(39.846.728)
Resultados financieros		175.548	154.909	92.174	148.854	7.882.105	6.176.222	4.448.013	6.041.032
Otros ingresos y egresos		96.496	-	93.414	-	4.332.670	-	4.205.726	-
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(566.953)</b>	<b>(64.707)</b>	<b>(112.860)</b>	<b>(328.114)</b>	<b>(25.456.190)</b>	<b>(2.579.867)</b>	<b>(6.752.553)</b>	<b>(8.460.955)</b>
Impuesto a las ganancias	3.11 y 9	(20.901)	(914.581)	81.543	(266.962)	(938.455)	(36.464.344)	3.281.111	(22.004.955)
<b>Resultado del período</b>		<b>(587.854)</b>	<b>(979.288)</b>	<b>(31.317)</b>	<b>(595.076)</b>	<b>(26.394.645)</b>	<b>(39.044.211)</b>	<b>(3.471.442)</b>	<b>(30.465.910)</b>

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado del resultado integral intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

	US\$				Equivalente en \$A			
	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de nueve meses finalizado el 30 de setiembre de 2018	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2019	Periodo de tres meses finalizado el 30 de setiembre de 2018
<b>Resultado del período</b>	<u>(587.854)</u>	<u>(979.288)</u>	<u>(31.317)</u>	<u>(595.076)</u>	<u>(26.394.645)</u>	<u>(39.044.211)</u>	<u>(3.471.442)</u>	<u>(30.465.910)</u>
Efecto de la conversión a moneda de presentación					325.746.428	397.688.873	246.629.136	218.497.448
<b>Resultado integral del período</b>					<u>299.351.783</u>	<u>358.644.662</u>	<u>243.157.694</u>	<u>188.031.538</u>

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de flujos de efectivo intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
(dólares estadounidenses y pesos argentinos)

Nota	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades operativas</b>				
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(566.953)	(64.707)	(25.456.190)	(2.579.867)
<b>Ajustes</b>				
Depreciación de propiedad, planta y equipo	4.172	4.171	187.323	166.298
Intereses perdidos	302.663	216.694	13.589.569	8.639.590
<b>Variación de activos y pasivos</b>				
Cuentas comerciales por cobrar	555.213	(186.908)	31.863.674	(7.672.573)
Otros activos	(45.274)	(297.096)	(2.598.275)	(12.195.791)
Inventarios	(164.764)	730.236	(9.455.806)	29.976.188
Otras cuentas por pagar	(487.557)	(85.377)	(28.078.408)	(3.521.801)
Anticipos de clientes	275.322	(682.683)	15.855.794	(28.160.674)
	<u>(127.178)</u>	<u>(365.670)</u>	<u>(4.092.319)</u>	<u>(15.348.630)</u>
Impuesto a las ganancias pagado	(2.882)	(191.769)	(165.974)	(7.910.471)
<b>Efectivo aplicado a actividades operativas</b>	<u>(130.060)</u>	<u>(557.439)</u>	<u>(4.258.293)</u>	<u>(23.259.101)</u>
<b>Flujo de efectivo relacionado con actividades de financiamiento</b>				
Financiamiento a través de línea de crédito con partes vinculadas	5.9	240.000	470.000	13.821.600
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<u>240.000</u>	<u>470.000</u>	<u>19.387.500</u>
		<u>240.000</u>	<u>470.000</u>	<u>13.821.600</u>
		<u>240.000</u>	<u>470.000</u>	<u>19.387.500</u>
<b>Variación neta del efectivo</b>		<u>109.940</u>	<u>(87.439)</u>	<u>9.563.307</u>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del período</b>		<u>46.157</u>	<u>95.691</u>	<u>1.730.888</u>
Efecto de la conversión y diferencia de cambio en efectivo		-	-	(2.335.788)
		-	-	2.435.278
<b>Efectivo y equivalentes al final del período</b>		<u>156.097</u>	<u>8.252</u>	<u>8.958.407</u>
		<u>156.097</u>	<u>8.252</u>	<u>8.958.407</u>
		<u>156.097</u>	<u>8.252</u>	<u>8.958.407</u>
		<u>156.097</u>	<u>8.252</u>	<u>8.958.407</u>

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.



Las Garzas Blancas S.A.

## Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

(dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.6	18.841.560	(2.091.514)	16.750.046
<b>Movimientos del período</b>				
Resultado del período		-	(587.854)	(587.854)
Subtotal		-	(587.854)	(587.854)
Saldos al 30 de setiembre de 2019	5.6	<u>18.841.560</u>	<u>(2.679.368)</u>	<u>16.162.192</u>

## Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018

(dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.6	18.841.560	(1.016.888)	17.824.672
<b>Movimientos del período</b>				
Resultado del período		-	(979.288)	(979.288)
Subtotal		-	(979.288)	(979.288)
Saldos al 30 de setiembre de 2018	5.6	<u>18.841.560</u>	<u>(1.996.176)</u>	<u>16.845.384</u>

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019  
(equivalente en pesos argentinos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2018	5.6	54.313.115	582.617.715	(12.804.437)	624.126.393
<b>Movimientos del período</b>					
Resultado del período		-	-	(26.394.645)	(26.394.645)
Otros resultados integrales		-	325.746.428	-	325.746.428
<b>Subtotal</b>		-	325.746.428	(26.394.645)	299.351.783
Saldos al 30 de setiembre de 2019	5.6	54.313.115	908.364.143	(39.199.082)	923.478.176

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio  
por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018  
(equivalente en pesos argentinos)

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Patrimonio total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	5.6	54.313.115	256.841.053	17.689.151	328.843.319
<b>Movimientos del período</b>					
Resultado del período		-	-	(39.044.211)	(39.044.211)
Otros resultados integrales		-	397.688.873	-	397.688.873
<b>Subtotal</b>		-	397.688.873	(39.044.211)	358.644.662
Saldos al 30 de setiembre de 2018	5.6	54.313.115	654.529.926	(21.355.060)	687.487.981

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

El informe fechado 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

Las Garzas Blancas S.A.

## Notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

### Nota 1 - Información básica sobre la empresa

#### 1.1 Naturaleza jurídica

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

#### 1.2 Actividad principal

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

#### 1.3 Integración del grupo económico

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

### Nota 2 - Aprobación de los estados financieros intermedios

Los estados financieros intermedios han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad para su emisión el 16 de octubre de 2019, a efectos de ser consolidados con los estados financieros intermedios de Consultatio S.A. (entidad controlante).

### Nota 3 - Principales políticas contables

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

#### 3.1 Bases contables

La Sociedad ha emitido los presentes estados financieros intermedios, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a períodos intermedios (Norma Internacional de Contabilidad 34).

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

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

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

#### **Impacto de la nueva definición de arrendamiento**

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

#### **Impacto en la contabilidad del arrendatario**

##### **Antiguos arrendamientos operativos**

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

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

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

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

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

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

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **Antiguos arrendamientos financieros**

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

## **Impacto en la contabilidad del arrendador**

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

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

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

## **Impacto financiero de la aplicación inicial de la NIIF 16**

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

## **La Sociedad como arrendataria**

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

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

Bajo la NIIF 16, los arrendatarios deben presentar:

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

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

## 2.1 Otras nuevas normas e interpretaciones

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

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

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

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

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

## 3.2 Criterio general de valuación de activos y pasivos

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

## 3.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- El financiamiento se encuentra denominado en dólares estadounidenses.

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

- a. Los activos y pasivos para todos los balances presentados (esto es, incluyendo cifras comparativas) fueron convertidos al tipo de cambio de cierre existente en la fecha de cada balance presentado (tipo de cambio comprador para los activos \$A 57,39 y tipo de cambio vendedor para los pasivos \$A 57,59 para el 30 de septiembre de 2019, y tipo de cambio comprador para los activos \$A 37,5 y tipo de cambio vendedor para los pasivos \$A 37,7 para el 31 de diciembre de 2018) tomado del Banco Nación de la República Argentina;
- b. Las partidas de ingresos y gastos para todos los períodos presentados (es decir, incluyendo las cifras comparativas) fueron convertidas a los tipos de cambio existentes en las fechas en las que se celebraron las transacciones o a unos tipos que se acerquen a los tipos de cambio reales (promedio);
- c. Las partidas del patrimonio neto, fueron convertidas al tipo de cambio de las transacciones que les dieron origen; y
- d. Todas las diferencias de cambio derivadas de la conversión, de acuerdo con los apartados (a) a (c) anteriores, fueron reconocidas en las otras partidas de la utilidad integral y luego acumuladas en Reservas dentro del Patrimonio.

### **3.4 Definición de capital a mantener**

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

### **3.5 Activos y pasivos liquidables en monedas distintas a la funcional**

Los activos y pasivos en moneda diferente a la funcional fueron registrados a los tipos de cambio aplicables o cotizaciones vigentes al 30 de septiembre de 2019, y computando cuando correspondiera, los intereses y componentes financieros devengados hasta esas fechas.

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

### **3.6 Activos y pasivos financieros**

#### **a. Activos financieros**

#### **Clasificación y medición de los activos financieros**

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### **Activos financieros medidos al costo amortizado**

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

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

### **Método del interés efectivo**

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

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

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

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

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

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

### **Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados**

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

La Sociedad no mantenía activos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

### **Deterioro de activos financieros**

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.



### **Fase 1 – Activos financieros con bajo nivel de riesgo crediticio**

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

### **Fase 2 – Activos financieros con incremento significativo de riesgo crediticio**

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

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

### **Fase 3 - Activos financieros deteriorados**

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

### **Medición de las pérdidas de crédito esperadas**

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

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

### **b. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

#### **Clasificación como deuda o patrimonio**

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **Instrumentos de patrimonio**

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

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

## **Pasivos financieros**

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

### **Pasivos financieros al valor razonable con cambios en el los resultados**

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

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

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

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

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado del Grupo o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.7 Inventarios

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

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

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

### 3.8 Propiedad, planta y equipo

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

### 3.9 Provisiones

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

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

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

### 3.10 Reconocimiento de resultados

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

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

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

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

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.11 Uso de estimaciones contables

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

### 3.12 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

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

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

### 3.13 Definición de fondos

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.14 Cambios en políticas contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del periodo comprendido entre el 1° de enero de 2019 y el 30 de septiembre de 2019 son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

### Nota 4 - Leyes y marco regulatorio

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

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

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

#### 5.1 Propiedad, planta y equipo

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

	<u>Equipos de transporte</u>	<u>Total</u>
<b>Valores brutos</b>		
Al 31 de diciembre de 2018	27.811	27.811
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>27.811</b>	<b>27.811</b>
<b>Depreciaciones acumuladas</b>		
Al 31 de diciembre de 2018	12.515	12.515
Cargo del período	4.172	4.172
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>16.687</b>	<b>16.687</b>
<b>Valores netos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>11.124</b>	<b>11.124</b>
<b>Valores brutos</b>		
Al 31 de diciembre de 2017	27.811	27.811
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>27.811</b>	<b>27.811</b>
<b>Depreciaciones acumuladas</b>		
Al 31 de diciembre de 2017	6.953	6.953
Cargo del período	5.562	5.562
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>12.515</b>	<b>12.515</b>
<b>Valores netos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>15.296</b>	<b>15.296</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

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

	<b>Equipos de transporte</b>	<b>Total</b>
<b>Valores brutos</b>		
Al 31 de diciembre de 2018	1.042.914	1.042.914
Ajuste por conversión	553.160	553.160
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>1.596.074</b>	<b>1.596.074</b>

	<b>Equipos de transporte</b>	<b>Total</b>
<b>Depreciaciones acumuladas</b>		
Al 31 de diciembre de 2018	469.314	469.314
Cargo del período	187.323	187.323
Ajuste por conversión	301.031	301.031
<b>Al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>957.668</b>	<b>957.668</b>
<b>Valores netos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>638.406</b>	<b>638.406</b>

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

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

## 5.2 Cuentas comerciales por cobrar

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

## 5.3 Otros activos

	<b>US\$</b>		<b>Equivalente en \$A</b>	
	<b>30.9.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.9.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Créditos fiscales	467.321	396.955	26.819.552	14.885.813
Adelantos a proveedores	10.000	14.092	573.900	528.450
Otros	-	21.000	-	787.500
	<b>477.321</b>	<b>432.047</b>	<b>27.393.452</b>	<b>16.201.763</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

#### 5.4 Inventarios

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
<b>No corriente</b>				
Inmueble	17.842.214	17.603.533	1.023.964.662	660.132.488
Loteo	3.789.470	3.645.332	217.477.683	136.699.950
Beach club	3.532.123	3.481.180	202.708.539	130.544.250
Puente	4.149.863	4.090.010	238.160.638	153.375.375
Otros	116.489	114.810	6.685.303	4.305.375
	<b>29.430.159</b>	<b>28.934.865</b>	<b>1.688.996.825</b>	<b>1.085.057.438</b>

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
<b>Corriente</b>				
Inmueble	1.817.429	1.976.710	104.302.250	74.126.625
Loteo	1.097.535	1.193.724	62.987.534	44.764.650
Beach club	387.906	421.902	22.261.925	15.821.325
Puente	455.747	495.689	26.155.320	18.588.338
Otros	12.793	13.915	734.191	521.812
	<b>3.771.410</b>	<b>4.101.940</b>	<b>216.441.220</b>	<b>153.822.750</b>

#### 5.5 Efectivo y equivalentes

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
Caja	-	226	-	8.475
Bancos	156.097	45.931	8.958.407	1.722.413
	<b>156.097</b>	<b>46.157</b>	<b>8.958.407</b>	<b>1.730.888</b>

#### 5.6 Patrimonio

Al 30 de septiembre de 2019, el capital social de Las Garzas Blancas S.A. asciende a US\$ 18.841.560 (equivalente a \$A 54.313.115) el cual se encuentra totalmente integrado y representado por acciones nominativas divididas en dos clases:

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

#### 5.7 Anticipo de clientes

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

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

#### 5.8 Otras cuentas por pagar

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
Expensas	171.074	-	9.852.152	-
Acreedores fiscales	14.925	104.028	859.531	3.921.856
Otros	14.730	110.693	848.300	4.173.126
	<b>200.729</b>	<b>214.721</b>	<b>11.559.983</b>	<b>8.094.982</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## 5.9 Otros pasivos financieros

El saldo corresponde a una línea de crédito con Consultatio S.A. por una suma de hasta US\$ 5.000.000 (equivalente a \$A 287.950.000). Al 30 de septiembre de 2019 el saldo asciende a US\$ 4.965.532 (equivalente a \$A 285.964.988). La misma incluye un interés compensatorio equivalente a la tasa LIBOR para un plazo de 90 días, adicionándole un interés fijo de 6% anual.

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

## Nota 6 - Información referente a partidas del estado de resultados intermedio

### Detalle de gastos por naturaleza

Rubros	US\$			
	Período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Expensas	531.242	707.757	243.411	249.022
Gastos generales	113.840	367.657	14.727	60.573
Otros honorarios y retribuciones	66.391	101.780	19.068	20.586
Remuneraciones y cargas sociales	50.577	173.246	14.539	57.615
Impuestos, tasas y contribuciones	29.372	279.688	4.260	78.167
Viáticos	14.040	2.766	263	365
Alquileres	12.000	12.000	-	-
Comisiones de venta	11.518	5.880	-	5.880
Depreciación de propiedad, planta y equipo	4.172	4.171	1.391	1.391
Gastos bancarios	3.118	3.835	480	1.680
Seguros	2.697	5.557	309	1.689
Gastos de reparación y mantenimiento	30	-	-	-
<b>Total</b>	<b>838.997</b>	<b>1.664.337</b>	<b>298.448</b>	<b>476.968</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019  
se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.



Rubros	Equivalente en \$A			
	Período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018	Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019	Período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018
Expensas	23.852.766	28.218.272	11.997.295	17.976.096
Gastos generales	5.111.416	14.658.485	1.029.051	7.802.221
Otros honorarios y retribuciones	2.980.956	4.057.969	1.031.769	2.245.151
Remuneraciones y cargas sociales	2.270.907	6.907.318	786.538	4.325.625
Impuestos, tasas y contribuciones	1.318.803	11.151.161	284.465	6.651.802
Viáticos	630.396	110.280	62.935	56.673
Alquileres	538.800	478.440	44.532	210.516
Comisiones de venta	517.158	234.436	42.743	234.436
Gastos bancarios	139.998	152.899	31.341	104.804
Seguros	121.095	221.558	22.736	135.197
Depreciación de propiedad, planta y equipo	187.323	166.298	72.776	104.207
Gastos de reparación y mantenimiento	1.347	-	111	-
<b>Total</b>	<b>37.670.965</b>	<b>66.357.116</b>	<b>15.406.292</b>	<b>39.846.728</b>

#### Nota 7 - Posición en moneda extranjera

Cuenta principal	30.9.2019		31.12.2018	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Efectivo	176	5	13.675	422
Otros activos	16.441.287	467.321	12.863.724	396.955
<b>Total del activo</b>	<b>16.441.463</b>	<b>467.326</b>	<b>12.877.399</b>	<b>397.377</b>
<b>Pasivo</b>				
Otras cuentas por pagar	(199.729)	(5.407)	(2.031.694)	(62.695)
Impuesto diferido	(113.351.015)	(3.068.600)	(113.026.198)	(3.487.817)
<b>Total del pasivo</b>	<b>(113.550.744)</b>	<b>(3.074.007)</b>	<b>(115.057.892)</b>	<b>(3.550.512)</b>
<b>Posición neta pasiva</b>	<b>(96.288.189)</b>	<b>(2.606.681)</b>	<b>(102.180.493)</b>	<b>(3.153.135)</b>

#### Nota 8 - Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
Anticipos de clientes – Accionistas	595.491	595.491	34.294.327	22.450.011
Otros pasivos financieros – Consultatio S.A.	4.965.532	4.459.198	285.964.988	168.111.765
	<b>5.561.023</b>	<b>5.054.689</b>	<b>320.259.315</b>	<b>190.561.776</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

Dentro de resultados financieros en el estado de resultados intermedio se incluyen intereses perdidos asociados al pasivo financiero detallado en la Nota 5.9 por un total de US\$ 302.663 (equivalentes a \$A 13.589.569).

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

## Nota 9 - Impuesto a las ganancias

### 9.1 Saldos por impuesto diferido

Concepto	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	31.12.2018	30.9.2019	31.12.2018
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	(3.068.600)	(3.487.817)	(176.720.674)	(131.490.701)
<b>Pasivo neto</b>	<b>(3.068.600)</b>	<b>(3.487.817)</b>	<b>(176.720.674)</b>	<b>(131.490.701)</b>

### 9.2 Movimiento durante el período de las diferencias temporarias

#### Dólares estadounidenses

Concepto	31.12.2018	Diferencia de cambio	Cargo a resultados	30.9.2019
Inventarios	(3.521.186)	440.247	(18.151)	(3.099.090)
Pérdidas fiscales de ejercicios anterior	-	(1.900)	30.472	28.572
Propiedad, planta y equipo	33.369	(2.347)	(29.104)	1.918
<b>Total</b>	<b>(3.487.817)</b>	<b>436.000</b>	<b>(16.783)</b>	<b>(3.068.600)</b>

#### Pesos argentinos

Concepto	31.12.2018	Efecto de conversión	Cargo a resultados	30.9.2019
Inventarios	(132.748.712)	(44.912.901)	(814.980)	(178.476.593)
Pérdidas fiscales de ejercicios anterior	-	277.268	1.368.193	1.645.461
Propiedad, planta y equipo	1.258.011	159.217	(1.306.770)	110.458
<b>Total</b>	<b>(131.490.701)</b>	<b>(44.476.416)</b>	<b>(753.557)</b>	<b>(176.720.674)</b>

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

Concepto	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018
Impuesto corriente	(4.118)	(10.944)	(184.898)	(436.337)
Diferencia estimación ejercicio anterior	-	146.249	-	5.830.948
Impuesto diferido	(16.783)	(1.049.886)	(753.557)	(41.858.955)
<b>Pérdida por impuesto a las ganancias</b>	<b>(20.901)</b>	<b>(914.581)</b>	<b>(938.455)</b>	<b>(36.464.344)</b>

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

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

	US\$		Equivalente en \$A	
	30.9.2019	30.9.2018	30.9.2019	30.9.2018
Resultado contable antes de impuesto	(566.953)	(64.707)	(25.456.190)	(2.579.867)
Impuesto a la tasa aplicable del 25%	(141.738)	(16.177)	(6.364.048)	(644.967)
<b>Ajustes</b>				
Diferencia de cambio	277.903	906.271	12.477.845	36.133.025
Gastos no deducibles	13.165	27.442	591.109	1.094.113
Impuestos y sanciones	1.903	38.729	85.445	1.544.125
Ajuste de ingresos y costo de venta de lotes	-	79.822	-	3.182.503
Diferencia estimación ejercicio anterior	-	(146.249)	-	(5.830.948)
Ingresos asociados a rentas no gravadas	(127.910)	-	(5.743.159)	-
Pérdidas fiscales de ejercicios anteriores	(28.572)	-	(1.282.883)	-
Otros	26.150	24.743	1.174.146	986.493
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>20.901</b>	<b>914.581</b>	<b>938.455</b>	<b>36.464.344</b>

## Nota 10 - Políticas de gestión del riesgo

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

### 10.1 Gestión de la estructura de financiamiento

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

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

### 10.2 Riesgo de mercado

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

#### a. Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

En función de las expectativas de tipo de cambio publicados por el Banco Central del Uruguay, en un escenario de apreciación del 10% del peso uruguayo, la Sociedad tendría pérdidas asociadas a una posición pasiva en dicha moneda por un total de US\$ 260.668 y en caso de un escenario de devaluación del 10%, las ganancias ascenderían a US\$ 260.668.

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

#### **b. Riesgo de tasa de interés**

En relación al riesgo de tasa de interés, la exposición a este riesgo se da ante variaciones en la tasa de interés únicamente por la nueva línea de crédito con partes vinculadas. Al 30 de septiembre de 2019, una variación del 1% en las tasas variables, implicaría una ganancia/(pérdida) de US\$ 30.214 en el resultado del período.

#### **10.3 Riesgo crediticio**

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

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

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

#### **10.4 Riesgo de liquidez**

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

#### **Nota 11 - Garantías**

La Sociedad no ha constituido garantías a favor de terceros ni posee gravámenes sobre sus activos durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

#### **Nota 12 - Hechos posteriores**

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

El informe fechado el 16 de octubre de 2019

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

