

**CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO
COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO
LEY N° 27.260**

**Estados contables correspondientes
al ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2022**

**Informe de los auditores independientes
y
de la Comisión Fiscalizadora**

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

ÍNDICE

Memoria
Informe de los auditores independientes
Carátula
Estado de situación patrimonial
Estado de resultados
Estado de evolución del patrimonio neto
Estado de flujo de efectivo
Notas a los Estados Contables
Anexos
Informe de la Comisión Fiscalizadora

CONSULTATIO INMOBILIARIO

FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA

(Información no cubierta por el Informe de los auditores independientes)

A los señores Cuotapartistas de,

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

El Directorio de CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. (en adelante la Sociedad Gerente) pone a vuestra consideración la presente Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos, y el Informe de la Comisión Fiscalizadora, documentación perteneciente a CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en adelante el Fondo Cerrado Inmobiliario) correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 2022.

De acuerdo a lo estipulado por el Reglamento de Gestión del Fondo Cerrado Inmobiliario, el mismo tendrá por objeto el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.

A continuación, reseñamos el estado de los tres (3) proyectos en ejecución al 31 de diciembre de 2022:

a) Proyecto “Oceana Puerto Madero” – Constitución de “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria”

Oceana Puerto Madero es un complejo residencial de lujo con una superficie vendible de 27.787 m2 a los que se suman 2.290 m2 de superficie retail. El proyecto está emplazado sobre un terreno de 11.362 m2 en el Dique 2 de Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires y será la última pieza del Distrito Faena. Para su concepción y diseño se conformó una asociación creativa con Alan Faena y se contrató al prestigioso estudio internacional Brandon Haw Architects.

El proyecto está conformado por dos edificios paralelos enfrentados de ocho pisos cada uno, separados por una imponente plaza central y con vistas al canal principal de Puerto Madero. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, el proyecto incluirá un novedoso programa de arte local y contará con certificación EDGE por el uso de materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros de energía y consumo de agua. Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes.

Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 70 a 630 m2 con extensos balcones y vistas abiertas. En los últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas. El proyecto incluye áreas verdes por 7.100 m2, y amenities tales como: piscina rooftop, jacuzzi outdoor, lap pool indoor climatizada, lounge area, wellness area, gimnasio, vestuarios, ascensores inteligentes, drop-off area, parking de cortesía, servicio de concierge 24 horas, seguridad 24 horas y conexión a internet WIFI.

Consultatio S.A. posee el 80% de este proyecto y el 20% restante está en manos del fondo Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Avance de obra:

Desde mayo del presente ejercicio el proyecto se encuentra finalizado, fecha a partir de la cual se comenzó la entrega a los propietarios de las unidades vendidas.

Estrategia comercial:

La Sociedad cuenta con una unidad modelo, con el objetivo de tener presencia y atención comercial dentro del proyecto. Adicionalmente, se continúa trabajando con inmobiliarias oficiales en la comercialización del proyecto.

Status comercial:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto reconoció ingresos por ventas por \$ 19.645 millones explicada por la entrega de posesión de 54 departamentos de la Torre Norte, 58 departamentos de la Torre Sur y 4 locales.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Oceana Puerto Madero contaba con ventas pactadas por \$ 4.196 millones de los cuales ingresaron \$ 3.955 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato de los estados contables de la UT, resultando pendiente de cobro por \$ 241 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con un stock terminado de 80 departamentos y 6 locales terminados de \$ 11.713 millones (de los cuales 23 se encuentran vendidos pendientes de entrega).

b) Proyecto “Oceana Nordelta” – Constitución de “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria”

Oceana Nordelta es un complejo residencial ubicado en la urbanización más consolidada del país, Nordelta, orientado al segmento medio-alto con una superficie vendible de aproximadamente 27.251 m2. Es el segundo edificio de la línea Oceana en Argentina.

El proyecto está conformado por un edificio de 7 pisos más planta baja, rodeado de un cerco de agua que genera intimidad y exclusividad. Su ubicación estratégica ofrece a este proyecto de media densidad atributos de zona residencial. Con una amplia oferta de servicios, deporte, infraestructura, recreación, propuestas educativas y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, se incluye un programa de arte local y contará con una certificación EDGE por utilizar materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros en energía y consumo de agua.

Las unidades de Oceana Nordelta presentan el diferencial de conectar el este del lago central con el oeste urbano. De esta forma, las residencias acompañan el movimiento del sol ofreciendo distintas vistas, orientaciones y proporciones. Tanto los townhouses, penthouses como los departamentos de entre 1 y 4 dormitorios poseen unidades flexibles de 64 a 400 m2 con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Además, incluye una amplia variedad de amenities: senderos deportivos de un 1 km de extensión, mirador con intervención de arte, área de recreación, muelle con amarra, marina flotante, piscina outdoor con vistas al lago central, solárium, piscina indoor climatizada, espacio coworking, wellness area, gimnasio, vestuarios, salón de usos múltiples, lounge area, parking de cortesía, drop-off area, seguridad y vigilancia 24 horas, laundry center y conexión a internet WIFI.

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina SAU y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el Fidecomiso Acqua Oceana (el “Fideicomiso”) para la venta del terreno sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que dichas sociedades habían aportado originalmente a Consultatio Argentina SAU – Consultatio

Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria. En adición, el contrato de compraventa arriba mencionado contempla la venta de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado “Oceana Nordelta” con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de “tenencia precaria” para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. Las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta.

Avance de obra:

- Estructura de Hormigón, está avanzando en sector A con el encofrado de la losa sobre 5°. En sector C se comenzó con la losa sobre 4° y el sector B se está avanzando parcialmente sobre la losa del 1°.
- La mampostería avanza en SS y en sectores A y C se encuentran en el 3°.
- La instalación sanitaria de AF/C se continúa avanzando en cocinas de PB. La instalación eléctrica, completándose bandejas portacables en SS y avanzando en línea con la estructura de H°A° acompañando losas y tabiques. Instalación contra incendio, completándose en SS.
- La excavación de los espacios exteriores se encuentra completa en un 99%
- Se completó el hormigón del solárium húmedo de la pileta exterior y la pileta de niños.

c) Proyecto “Huergo” – Constitución de “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Huergo - Unión Transitoria”

El borde que comunica al barrio más antiguo con el más joven de Buenos Aires se presenta como un ámbito de la ciudad donde historia, infraestructura, equipamiento y paisaje configuran un entorno óptimo para las nuevas generaciones, presentando una oportunidad donde ensayar una nueva forma de convivencia cívica. Huergo 475 asume este desafío ofreciendo una organización singular. Mediante una serie de desplazamientos horizontales relacionados con el paisaje circundante, la torre genera un sistema de espacios especiales donde se ubican los ámbitos destinados al encuentro social, reforzando el vínculo de los habitantes de la torre con la ciudad de Buenos Aires.

Huergo 475 es una torre residencial ubicada en la zona conocida como “Macrocentro”, frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires. Cerca de los mejores centros de estudio, con más de diez universidades a 2 km. Cerca de la naturaleza, a diez 10 cuerdas de la Reserva Ecológica de Puerto Madero. Cerca de nuestra historia, a 750 metros del Puente de la Mujer y con el Río de la Plata siempre a la vista.

Una torre de última generación, diseñada para la conexión y disponer de 48.000 m2 de confort, con amenities 24 horas: Coffee Resto Bar, Gallery Art, Gym, Yoga, Running Track, Coworking Area, Library, Game Lounge, Kitchen & Laundry Area, Swimming Pool, Rooftop.

Huergo 475 nace como un hábitat integral, pensado para la actividad y la pausa, las ideas y los proyectos, los encuentros personales y sociales. Es una invitación a disfrutar otro estilo de vida.

Consultatio S.A. posee el 70% de este proyecto y el 30% restante está en manos del fondo Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Avance de obra:

- La estructura de la losa del piso 13 ya tiene un avance del 70% y el piso 14 del 25%, montándose el apuntalamiento para realizar el llenado del voladizo.
- En el 2° subsuelo continúan los trabajos de impermeabilización vertical y horizontal en el sector de tanques y el hormigonado de tanques de incendio.
- La instalación contra incendio se encuentra avanzada en subsuelos y en los pisos 9 y 10, la instalación eléctrica y sanitaria está completa en un 80% en el piso 7.
- Contrapiso y carpeta de balcones avanzando en el piso 10.
- El montaje de la perfilería de tabiques divisorios se encuentra en el piso 10 con un 30% de avance. En el piso 5 cuenta con un 70% de avance en el cierre de emplacados de la tabiquería interna.
- Los cerramientos de fachada y balcones avanzan en el piso 5, junto con los trabajos de montajes de marcos de puertas interiores.

Estrategia comercial:

Actualmente se está trabajando con inmobiliarias oficiales en la comercialización del proyecto. Asimismo, Huergo 475 ha respondido a las nuevas tendencias de negocio al incluir en su oferta comercial la opción de adquirir unidades destinadas a la renta administrada. Esta solución llave en mano ofrece a los inversores la posibilidad de alquilar su unidad temporalmente y obtener una alta rentabilidad, a través de un property manager especializado que se encarga de administrarla. De esta manera, los inversores pueden asegurarse un ingreso mensual de alquiler sin tener que preocuparse por los gastos y comisiones asociados, además de contar con un ajuste dinámico de tarifas y la protección del valor de su propiedad.

Status comercial:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con 512 boletos de compraventa firmados entre unidades residenciales, cocheras y bauleras.

Cobranza de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Huergo 475 contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 10.198 millones de los cuales han ingresado \$ 6.651 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro Anticipos por \$ 3.547 millones.

1. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

La estructura patrimonial del Fondo Cerrado Inmobiliario en pesos correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Activo Corriente	2.767.864.976	3.063.265.367
Activo No Corriente	4.849.230.851	4.951.811.300
Total Activo	7.617.095.827	8.015.076.667
Pasivo Corriente	73.989.808	129.432.370
Pasivo No Corriente	-	-
Total Pasivo	73.989.808	129.432.370
Patrimonio Neto	7.543.106.019	7.885.644.297
Total Pasivo y PN	7.617.095.827	8.015.076.667

2. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

La estructura de resultados en pesos correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 201 es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Resultado Participación Negocios Conjuntos (Pérdida) / Ganancia	49.996.530	711.953.457
Resultados financieros y por tenencia	(153.776.416)	(377.515.806)
Gastos de administración	(97.269.863)	(41.236.299)
Retribuciones y gastos de gestión	(141.488.529)	(147.210.401)
(Pérdida) /Ganancia neta del ejercicio	(342.538.278)	145.990.951

3. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

El flujo de fondos de los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 en pesos es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Fondos aplicados a las actividades operativas	(300.242.996)	(446.589.431)
Fondos generados por las actividades de inversión	301.994.357	447.410.032
Total de fondos generados o aplicados durante el ejercicio	1.751.361	820.601

4. INDICADORES

A continuación, se presenta información perteneciente al Fondo Cerrado Inmobiliario correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2022:

Indicador	Fórmula	31/12/2022	31/12/2021
Solvencia	Patrimonio neto/Pasivo	101,9479	60,9248
Endeudamiento	Pasivo/Patrimonio neto	0,0098	0,0164
Liquidez corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	37,4087	23,6669
Liquidez inmediata	(Caja y bcos.+Inv.ctes.+Créd.ctes.)/Pasivo cte.	9,7280	7,9287
Razón patrimonio. neto y activo	Patrimonio neto/Activo	0,9903	0,9839
Razón inmovilización activos	Activo no corriente/Activo	0,6366	0,6178
Rentabilidad total	Rtdo.neto/P.N. (excluido rtdo. del ejer.)	(0,0434)	0,0189
Leverage financiero	(Rtdo.ord./P.N.)/((Rtdo.ord.+Ints.neg.)/Activo)	0,9644	1,0385

5. ADMINISTRACION DEL FONDO COMUN CERRADO INMOBILIARIO

La dirección y administración del Fondo Cerrado Inmobiliario está a cargo de CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION S.A. (la Sociedad Gerente) que al 31 de diciembre de 2022 administraba patrimonios por pesos \$ 112.031.654.123.- y dólares U\$S 28.493.605.- indicando un incremento de 48,04 % y una disminución de 9,60 % respectivamente, respecto al año anterior.

El Directorio de la Sociedad está compuesto por cinco directores titulares con reuniones trimestrales. Los directores son elegidos por los accionistas en la asamblea anual ordinaria por mandato de un año pudiendo ser elegidos indefinidamente. La nómina del Directorio es la siguiente:

Presidente:	Cristián H. Costantini
Vicepresidente:	Federico Cinque
Director Titular:	Gonzalo de la Serna
Director Titular:	Joaquín Ibáñez
Director Titular:	J. Gabriel Arguissain

La fiscalización de la Sociedad está a cargo de una Comisión Fiscalizadora compuesta por tres síndicos titulares y tres síndicos suplentes. Los síndicos son elegidos por los accionistas en la asamblea anual ordinaria por mandato de un año pudiendo ser elegidos indefinidamente. La nómina de la Comisión Fiscalizadora actual es la siguiente:

Síndicos Titulares: Joaquín Labougle, Pamela V. Peralta Ramos y Mario H. Antelo
Síndicos Suplentes: Pablo J. Cozzi, Ariel Vilella y Rogelio Driollet

6. PERSPECTIVAS

Nuestras perspectivas para el año próximo son optimistas en lo que refiere al avance y concreción de los proyectos de los fondos. La elevada inflación e incertidumbre política hacen que el Directorio continúe monitoreando de cerca la evolución de las variables macroeconómicas, con el objetivo de preservar el valor del Fondo para los cuotapartistas

7. AGRADECIMIENTOS

Finalmente, el Directorio desea agradecer la confianza depositada por los señores Accionistas y, la atención y colaboración recibida por los clientes, los proveedores, las entidades financieras y el personal de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.

Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260

EL DIRECTORIO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Presidente y Directores de

Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.

CUIT N° 30-67726994-0

Domicilio legal: Avda. Ortiz de Ocampo 3302, Modulo IV, Piso 3

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables

1. Identificación de los estados contables objeto de la auditoría

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las Notas 1 a 8 y sus Anexos I, II y III.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, reexpresadas en moneda de diciembre de 2022 de acuerdo a lo señalado en el apartado a) de la nota 2, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio económico actual.

2. Responsabilidad del Directorio del Agente de Administración en relación con los estados contables

El Directorio de Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., Agente de Administración del Fondo (en adelante, mencionado indistintamente como "Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A." o "Agente de Administración") es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, como así también del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría involucra la aplicación de procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados, así como la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables, dependen del juicio profesional del auditor. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte del Agente de Administración de los estados contables del Fondo, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinion

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de lo requerido por disposiciones vigentes informamos que:

- a) Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los mencionados registros contables del Fondo, al 31 de diciembre de 2022 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener el Fondo personal a cargo.
- c) En virtud de lo requerido por el artículo N° 34 de la Resolución General N° 763/2018 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos, en lo que es materia de nuestra competencia, que no tenemos observaciones que formular sobre: a) el cumplimiento de las políticas de inversión y los objetivos del Fondo, b) las cláusulas contenidas en el Reglamento de Gestión, c) la valuación de los activos del Fondo en función de las normas de aplicación establecidas en el Reglamento de Gestión, las cuales se encuentran en línea con lo establecido por las normas contables profesionales, d) el proceso de control interno para el debido cumplimiento de las normas, y e) los sistemas de información para registrar el origen y la aplicación de los fondos en las transacciones que se efectúen con activos del Fondo.
- b) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Sociedades Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. – T° 1 - F° 3)

Gonzalo D. Lacunza (Socio)

Contador Público (U.C.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Avda. Ortiz de Ocampo 3302, Modulo IV, Piso 3 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Actividad principal del Fondo:	El Fondo tiene por objetivo el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.
Fecha de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores:	El 19 de enero de 2017, bajo el N° 910, Resolución N° 18.472
Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:	El 15 de febrero de 2017, bajo el N° 3.144, Libro 82 Tomo - , de Sociedades por Acciones
Duración:	5 (cinco) años, con posibilidad de hasta 5 (cinco) prórrogas consecutivas de un plazo no inferior a 1 (un) año cada una de ellas. A dichos plazos se adicionará el período de liquidación del Fondo. Con fecha 20 de diciembre de 2022 la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas aprobó una segunda prórroga en el plazo del Fondo. El vencimiento es 9 de marzo de 2026.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia del Agente del Administración:	14 del Libro 14 del Tomo A de Sociedades Anónimas – Expte. N° 1.584.646
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	Banco de Valores S.A.
Calificadora de Riesgo	Fix S.C.R. S.A. (afiliada a Fitch Ratings)
Fecha de última calificación	15 de diciembre de 2022
Calificación	FI2 (arg)

EJERCICIO ECONÓMICO N° 6 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2022

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Representado por:	31/12/2022	31/12/2021
41.492.164 cuotas partes Clase "A" de VN U\$S 1 cada una	6.969.812.794	7.286.317.383
3.412.886 cuotas partes Clase "B" de VN U\$S 1 cada una	573.293.225	599.326.914
	7.543.106.019	7.885.644.297

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/12/2022	31/12/2021
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	5.055.733	3.304.372
Inversiones temporarias [Anexo I]	714.716.981	1.009.863.038
Otros créditos [Nota 4.b]	11.053.133	13.058.828
Inventarios [Nota 4.c]	2.037.039.129	2.037.039.129
Total del activo corriente	2.767.864.976	3.063.265.367
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	3.297.555.947	3.293.876.113
Inventarios [Nota 4.c]	1.551.674.904	1.558.113.070
Otros créditos [Nota 4.b]	-	99.822.117
Total del activo no corriente	4.849.230.851	4.951.811.300
TOTAL DEL ACTIVO	7.617.095.827	8.015.076.667
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	25.297.752	26.072.445
Otras deudas [Nota 4.d]	48.692.056	103.359.925
Total del pasivo corriente	73.989.808	129.432.370
TOTAL DEL PASIVO	73.989.808	129.432.370
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	7.543.106.019	7.885.644.297
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	7.617.095.827	8.015.076.667

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Cristian H. Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Roxana M. Fiasche (Socia)**Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 274 - F° 40

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

**ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	49.996.530	711.953.457
Gastos de administración [Nota 4.e]	(97.269.863)	(41.236.299)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(117.907.107)	(122.659.995)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(23.581.422)	(24.550.406)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(153.776.416)	(377.515.806)
(PERDIDA) GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u>(342.538.278)</u>	<u>145.990.951</u>

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704Cristián H. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Movimientos	31/12/2022			31/12/2021
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total
Patrimonio al inicio del ejercicio	7.347.970.221	537.674.076	7.885.644.297	7.739.653.346
(Perdida) Ganancia neta del ejercicio	-	(342.538.278)	(342.538.278)	145.990.951
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	7.347.970.221	195.135.798	7.543.106.019	7.885.644.297

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704Cristián H. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/12/2022	31/12/2021
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	3.304.372	2.483.771
Efectivo al cierre del ejercicio	5.055.733	3.304.372
Aumento neto del efectivo	1.751.361	820.601
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
(Perdida) Ganancia neta del ejercicio	(342.538.278)	145.990.951
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	(49.996.530)	(711.953.457)
Prevision IVA - Credito Fiscal	59.600.258	-
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas:</u>		
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>		
Variación de créditos	101.827.812	40.967.231
Variación de deudas agente de administración	(774.693)	(506.024)
Variación de cargas fiscales	(59.600.258)	(6.578)
Variación de otras deudas	(15.199.473)	78.918.446
Variación de Inventario	6.438.166	-
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	(300.242.996)	(446.589.431)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación neta de inversiones temporarias	295.146.057	1.124.260.588
Pagos por adquisición de inventarios	-	(1.558.113.070)
Reintegro a negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	6.848.300	881.262.514
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	301.994.357	447.410.032
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	1.751.361	820.601

[1] Efectivo: Comprende el rubro "Bancos".

Las Notas 1 a 8 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704Cristián H. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE INVERSIÓN DEL FONDO

Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 (el Fondo), es un fondo común cerrado que tiene por objeto el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.

La creación del Fondo fue aprobada por los Directorios de Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (como agente de administración de productos de inversión colectiva FCI) con fechas 3 de agosto de 2016 y 8 de febrero de 2017; y por Banco de Valores S.A. (como agente de custodia de productos de inversión colectiva FCI), con fechas 3 de agosto de 2016 y 1° de febrero de 2017, respectivamente.

La oferta pública de las cuotapartes del Fondo fue autorizada por Resolución N° 18.472 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (CNV) de fecha 19 de enero de 2017.

El Fondo tendrá una duración de 5 años, con posibilidad de hasta 5 prórrogas consecutivas de un plazo no inferior a 1 (un) año cada una de ellas. A dichos plazos se adicionará el período de liquidación del Fondo.

Con fecha 20 de diciembre de 2022, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas aprobó una segunda prórroga en el plazo del Fondo. El vencimiento es 9 de marzo de 2026.

De acuerdo a su prospecto de emisión de fecha 17 de febrero de 2017, el Fondo podría emitir cuotapartes por un valor nominal no inferior a U\$S 10.000.000 ni superior a U\$S 200.000.000. El monto total a emitir sería distribuido entre cuotapartes Clase A y Clase B. Las cuotapartes Clase A sólo podrían ser suscriptas en el marco del Régimen de Sinceramiento Fiscal creado por la Ley 27.260, en tanto que las cuotapartes Clase B podrán ser suscriptas fuera del mencionado régimen.

Como resultado de su colocación de fecha 9 de marzo de 2017, el Fondo ha recibido U\$S 44.905.050 entre dicha fecha y el 31 de marzo de 2017, (equivalentes a pesos 7.448.095.060 como resultado de su reexpresión a moneda de cierre), distribuidos y adjudicados conforme el siguiente detalle de cuotapartes emitidas:

- Cuotapartes Clase A: 41.492.164 de VN U\$S 1 cada una: 64 cuotapartistas.
- Cuotapartes Clase B: 3.412.886 de VN U\$S 1 cada una: 4 cuotapartistas.

El producido de la colocación de las cuotapartes serán destinado conforme el siguiente orden de prelación y subordinación: (i) al pago de los Gastos de Constitución; (ii) a la constitución de la Cuenta de Reserva; y (iii) a su aplicación en Inversiones Elegibles. La moneda del Fondo es el dólar estadounidense.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Los proyectos elegibles bajo el Plan de Inversión del Fondo podrán consistir en: (i) Desarrollo de edificios y complejos residenciales; (ii) Desarrollo de edificios de oficinas; y/o (iii) Desarrollo de inmuebles destinados a usos comerciales.

Los proyectos elegibles tendrán las siguientes características:

- Deberán estar ubicados en zonas urbanas de la República Argentina, dándose preeminencia al área comprendida por la Ciudad de Buenos Aires y del Gran Buenos Aires.
- Segmento Objetivo: Sectores socioeconómicos alto, medio y medio-bajo.
- Plazo de construcción estimado: Hasta 50 (cincuenta) meses.
- Características del inmueble, dependiendo de cada tipo de desarrollo indicado anteriormente:
 - (i) Para el desarrollo de edificios y complejos residenciales: El desarrollo de estos edificios podrá estar contenido dentro de un mismo anillo de seguridad perimetral, configurando un complejo residencial. Podrá contar con locales comerciales en su planta baja y espacio para estacionamiento de vehículos. El diseño, la calidad constructiva y las propuestas de servicios y amenities serán una prioridad. La propuesta de servicios y amenities podrá contener: Áreas parqueizadas, Piscina, Salón para niños y adolescentes, Salón de Usos Múltiples, Gimnasio, Laundry, Bauleras y Vigilancia, entre otros.
 - (ii) Para el desarrollo de edificios de oficinas: El diseño, la calidad constructiva y las propuestas de servicios serán una prioridad. Podrá contar con locales comerciales en su planta baja y espacio para estacionamiento de vehículos. Los edificios podrán contar con un sistema de seguridad, integrado por un sistema de control de accesos, escaleras presurizadas de emergencia contra incendio, piso técnico, cielorraso del tipo suspendido, cerramientos exteriores del tipo curtain Wall (piel de vidrio), entre otros.
 - (iii) Para el desarrollo de inmuebles destinados a usos comerciales, se priorizará la calidad en el desarrollo y construcción de los inmuebles destinados a uso comercial, incluyendo locales comerciales, fusionando funcionalidad y diseño. La ubicación de los mismos será un pilar prioritario al momento de la elección de estos desarrollos.

Se deberá invertir, como mínimo, en 3 (tres) Proyectos Elegibles, siendo que la inversión en ningún Proyecto Elegible podrá ascender a más del 50% (cincuenta por ciento) del haber del Fondo, existiendo un Comité de Inversión de Proyectos que seleccionará entre las alternativas que se evalúen.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Se prevé que los proyectos, además de contar con el aporte del Fondo, sean financiados a través del aporte de capital de sus participantes, de préstamos otorgados y/o los recursos provenientes de la venta de unidades de cada uno de los emprendimientos. Para la compra de terrenos, se prevé que los mismos sean adquiridos en efectivo o financiados, a través el canje de terrenos por unidades o mediante la financiación del vendedor. En el primer caso, los dueños de terrenos transfieren sus terrenos al desarrollador a cambio de unidades futuras a construirse en el mismo. En estos caso suele pactarse la constitución de una hipoteca a favor del dueño del terreno, garantizando la obligación asumida por el desarrollador de construir en tiempo y modo acordados, y de entregar las unidades comprometidas en permuta, previéndose los daños y perjuicios para el caso de incumplimientos. En ocasiones, en lugar de individualizar unidades a transferir al dueño del terreno al finalizar el proyecto, el desarrollador se compromete a transferir *pari passu* un porcentaje de sus cobranzas totales, compartiendo en ese caso el riesgo relativo a los precios de venta. En el caso de la financiación del vendedor (Seller Financing), alternativamente el dueño de la tierra puede financiar al desarrollador aceptando recibir el pago una vez que el este último haya realizado las preventas necesarias para poder afrontar este pago. Al momento de realizar la transferencia, se acuerda un esquema de repago coherente con las proyecciones de preventas y gastos de pre-construcción necesarios para comenzar las mismas.

En relación a la financiación de los costos asociados a la construcción (incluyendo cimientos, estructura y terminación, así como los costos de una amplia variedad de materias primas) y los costos de mano de obra propia y contratada, gastos de administración y comercialización, se prevé que los mismos sean financiados mediante los recursos líquidos del Fondo, los fondos provenientes de la venta de unidades y de préstamos otorgados por entidades financieras.

El Fondo prevé ser titular del 90% como máximo de cada uno de los proyectos en forma directa, siendo el porcentaje restante propiedad del asesor y de socios estratégicos de este.

El Fondo podrá distribuir dividendos luego de los 20 días de presentados los estados contables anuales ante la CNV, en la medida en que existan utilidades realizadas y liquidas y no se altere el objeto de la Ley 27.260.

Por último, con motivo de la liquidación del Fondo conforme lo dispuesto por su Reglamento de Gestión, y luego de cancelados los pasivos, el remanente, si lo hubiere, neto de gastos, impuestos y costos conforme lo indicado en la Nota 5, se distribuirá a los cuotapartistas en concepto de amortización y, en su caso, dividendos, todo ello en la fecha que a su exclusivo criterio determine el Administrador.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**a) Normas contables aplicadas**

Los presentes estados contables del Fondo por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), vigentes y aplicables a entidades no incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831 y que no hayan optado por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera o de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2021. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio económico, de acuerdo a lo señalado en el párrafo c) siguiente, 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.

b) Moneda funcional del Fondo

El Reglamento de Gestión establece que la moneda del Fondo es el dólar estadounidense. Sin perjuicio de ello, el Directorio del Agente de Administración considera que la moneda funcional del fondo es el peso, por resultar esta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fondo. A tal efecto, y según surge del reglamento de gestión, se han concluido que el peso es la moneda que influye fundamentalmente: a) en los precios de venta de los bienes y servicios y del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinen fundamentalmente los precios de venta de sus bienes y servicios; y b) en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos de producir los bienes o suministrar los servicios.

c) Consideración de los efectos de la inflación

A través de la Ley N° 27.468, publicada el 4 de diciembre del 2018 en el Boletín Oficial de la Nación, se derogó el Decreto N° 1.269/02 del PEN y sus modificatorios (incluido el Decreto N° 664 del PEN antes mencionado). Las disposiciones de la mencionada ley entraron en vigencia a partir del 28 de diciembre de 2018, fecha en la cual se publicó la Resolución General N° 777/18 de CNV, la cual estableció que los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierran a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, deben presentarse ante ese organismo de control en moneda homogénea.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Las normas contables profesionales argentinas establecen que los estados contables deben ser preparados reconociendo los cambios en el poder adquisitivo de la moneda conforme a las disposiciones establecidas en las RT N° 6 y N° 17, con las modificaciones introducidas por la RT N° 39 y la Interpretación N° 8, normas emitidas por la FACPCE y adoptadas por el CPCECABA. Estas normas establecen que la aplicación del ajuste por inflación debe realizarse frente a la existencia de un contexto de alta inflación, el cual se caracteriza, entre otras consideraciones, por la existencia de una tasa de inflación acumulada en tres años que alcance o sobrepase el 100%, considerando para ello el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

En los últimos años, los niveles de inflación en Argentina han sido altos, habiendo acumulado una tasa de inflación en los últimos tres años que ha superado el 100%, sin expectativas de disminuir significativamente en el corto plazo. Asimismo, la presencia de los indicadores cualitativos de alta inflación, previstos en el punto 3.1 de la RT N° 17, mostraron evidencias coincidentes. Por lo expuesto, el 29 de septiembre de 2018 la FACPCE emitió la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG N° 553/19), aprobada por el CPCECABA mediante la Resolución N° 107/18, indicando, entre otras cuestiones, que la Argentina debe ser considerada una economía inflacionaria en los términos de la RT N° 17 a partir del 1° de julio de 2018.

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la CNV mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea del diciembre de 2022, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de las operaciones del Fondo.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE (y sus modificatorias), se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables ha sido del 94,79% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y del 50,94% en el ejercicio precedente.

La mencionada Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE (y sus modificatorias) admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales el Agente de Administración del Fondo ha optado por considerar las siguientes:

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

- (i) La determinación y presentación de los resultados financieros y por tenencia, incluido el Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda (RECPAM) en una sola línea, de acuerdo con la sección 4.1.b y la RT N° 6.

La falta de apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el RECPAM) no permite la determinación de las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del RECPAM sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

- (ii) No informar en notas la composición de la causa del estado de flujo de efectivo identificada como “resultados financieros y por tenencia generados por el efectivo y equivalentes de efectivo” requerida por la Interpretación 2, de acuerdo con la sección 3.7.

A partir de la situación indicada, las variaciones de ciertas actividades de inversión y financiación incluyen los incrementos o disminuciones, según corresponda, generados por resultados financieros y por tenencia relacionados con dichas partidas. Esta limitación también impide la determinación de ciertos ratios habitualmente utilizados en el análisis de estados contables.

Estas circunstancias deben ser tenidas en cuenta por los usuarios de los presentes estados contables.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN UTILIZADOS

Las principales políticas de contabilización de las operaciones, la medición de los activos, los pasivos y los resultados, utilizados en la preparación de los estados contables son los siguientes:

a) Activos y pasivos en pesos

Los activos y pasivos en pesos han sido registrados por sus valores nominales.

b) Activos en moneda extranjera

Los activos en moneda extranjera han sido registrados a los tipos de cambio aplicables vigentes al cierre de las operaciones del último día hábil de cada ejercicio. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados de cada ejercicio.

c) Inversiones temporarias

Se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil de cada ejercicio expresado en moneda extranjera, el que fue convertido al tipo de cambio al cierre de cada ejercicio de acuerdo a lo indicado en el apartado b) anterior [Anexo I]. Las diferencias de valuación fueron imputadas a los resultados de cada ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

d) Inventarios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el rubro comprendía: (i) adelantos para la compra de 8 (ocho) unidades funcionales en desarrollo correspondientes al Proyecto Puerto Madero, cuyo costo de adquisición ascendió a USD 8.551.287 (equivalentes a 2.037.039.129 en moneda de cierre); (ii) adelantos por 5 (cinco) cocheras correspondientes y 15 (quince) unidades departamentales al proyecto Huergo cuyo costo de adquisición ascendió a USD 2.115.597 (equivalente a 461.170.374 en moneda de cierre) y (iii) un terreno adquirido en condominio con Consultatio Argentina S.A.U. que será destinado al desarrollo del Proyecto Oceana Nordelta, dicho activo fue valuado a su valor de incorporación, más los gastos necesarios incurridos por el Fondo relacionados con su adquisición, en caso de corresponder, e expresados al cierre del período/ejercicio según lo detallado en el apartado c) de la Nota 2.

Los valores así determinados no exceden su valor recuperable. Ver adicionalmente Nota 7.

e) Participación en negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo posee una participación del:

- a) 20% en el negocio conjunto “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria” (Océana Puerto Madero). Dicha participación ha sido valuada en base a la participación atribuible al Fondo sobre el Patrimonio Neto del negocio conjunto que surge de los estados contables reexpresados en moneda de cierre de cada ejercicio.

La U.T. ha finalizado las tareas de construcción del terreno adquirido, en condominio con Consultatio Argentina S.A.U., el cual ha sido destinado al desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo.

- b) 50% en el negocio conjunto “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria” (Océana Nordelta). Dicha participación ha sido valuada en base a la participación atribuible al Fondo sobre el Patrimonio Neto del negocio conjunto que surge de los estados contables reexpresados en moneda de cierre de cada ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

- c) 30% en el negocio conjunto “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria” (Huergo 475). Dicha participación ha sido valuada en base a la participación atribuible al Fondo sobre el Patrimonio Neto del negocio conjunto que surge de los estados contables reexpresados en moneda de cierre de cada ejercicio.

La U.T. ha iniciado las tareas de explotación y construcción del terreno adquirido, en condominio con Consultatio Argentina S.A.U., el cual será destinado al desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo.

Ver adicionalmente Nota 7.

f) Patrimonio neto

Las cuotapartes suscriptas han sido reexpresados en moneda de cierre del ejercicio aplicando el procedimiento de ajuste descripto en la nota 2, en función de las respectivas fechas de suscripción.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el valor contable de cada cuotaparte asciende a \$ 167,97 y \$ 175,61, cada una, equivalente de U\$S 0,95 y U\$S 0,88 cada una, respectivamente.

Si bien el valor de la cuotaparte resulta inferior al tipo de cambio vigente a dicha fecha, el mismo se ha visto influenciado principalmente por la adquisición de la parte proporcional de los terrenos indicados en la Nota 7 en condominio con Consultatio Argentina S.A.U. y la valuación de dichos activos según las normas contables profesionales (costo de adquisición reexpresado). Los Directorios de los órganos del Fondo estiman que conforme a su objeto de inversión indicado en la Nota 1, el mismo comenzará a generar utilidades superiores a las variaciones del tipo de cambio a partir del desarrollo y posterior venta de las correspondientes unidades a lo largo del plazo de vigencia del Fondo.

Los resultados no asignados a la fecha de inicio de aplicación del ajuste por inflación contable (fecha de inicio de actividades del Fondo) se han determinado por diferencia patrimonial y, a partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descripto en el apartado c) de la nota 2, considerando los movimientos de cada ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

g) Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados de cada ejercicio se expresaron en moneda homogénea, según lo indicado en el apartado c) de la Nota 2, considerando el mes en que se originaron, excepto:

- i. los resultados de inversiones en negocios conjuntos, los cuales han sido determinados sobre la base del método del valor patrimonial proporcional a partir de los estados contables de las UTs reexpresados en moneda de cierre; y
- ii. el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda se ha incluido en la línea “Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM”, por aplicación de la opción admitida por el punto 4.1 b) de la Resolución de JG N° 539/2018 de la FACPCE.

h) Uso de estimaciones en la preparación de los estados contables

Para la preparación de los presentes estados contables el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración han realizado estimaciones que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados futuros pueden diferir de las estimaciones efectuadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

4. COMPOSICIÓN DE CIERTAS LÍNEAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL Y DEL ESTADO DE RESULTADOS

La composición de ciertas líneas del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/12/2022	31/12/2021
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	3.095.360	2.559.272
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	1.960.373	745.100
TOTAL	5.055.733	3.304.372
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Percepción Impuesto a los Ingresos Brutos	9.640.428	11.064.452
Impuesto Ley 25.413	1.412.705	1.994.376
Subtotal	11.053.133	13.058.828
<u>No Corriente</u>		
IVA - Crédito Fiscal	59.600.258	99.822.117
Provisión por desvalorización de IVA – CF [Anexo III]	(59.600.258)	-
Subtotal	-	99.822.117
TOTAL	11.053.133	112.880.945
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	2.037.039.129	2.037.039.129
Subtotal	2.037.039.129	2.037.039.129
<u>No Corriente</u>		
Terrenos Nordelta [UT Nordelta - Nota 7b]	1.090.504.530	1.096.942.696
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Huergo - Nota 7c]	461.170.374	461.170.374
Subtotal	1.551.674.904	1.558.113.070
TOTAL	3.588.714.033	3.595.152.199
d) Otras deudas		
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	5.059.551	5.214.489
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	5.059.551	5.214.489
Provisión para otros gastos	38.572.954	92.930.947
TOTAL	48.692.056	103.359.925

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

La composición del rubro gastos de administración del estado de resultados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
e) Gastos de administración		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	23.581.422	24.550.407
Honorarios	9.776.068	13.375.316
Impuestos, tasas y contribuciones	1.432.825	1.736.684
Resultado por previsión por desvalorización de IVA – CF	59.600.258	-
Otros	2.879.290	1.573.892
TOTAL	97.269.863	41.236.299

5. HONORARIOS Y GASTOS

De acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Gestión del Fondo:

- a) El agente de administración percibe como retribución, un honorario anual de 1,5 % (por debajo del 4% establecido como tope en el Reglamento de Gestión), calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. El honorario del agente de administración, más IVA, será pagadero trimestralmente, sobre la base de los últimos estados contables trimestrales del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la mencionada retribución ascendió a 117.907.107 y 122.659.995, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

- b) El agente de custodia percibe como retribución, un honorario anual que no superará el 0,3%, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. El honorario del agente de custodia, más IVA será pagadero trimestralmente, sobre la base de los últimos estados contables trimestrales del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la mencionada retribución ascendió a 23.581.422 y 24.550.406, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

- c) El asesor percibe como retribución, un honorario anual que, no superará el 0,3%, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. El honorario del asesor, más IVA, será pagadero trimestralmente, sobre la base de los últimos estados contables trimestrales del Fondo. Adicionalmente, el asesor podrá percibir una retribución por su actuación en cada proyecto elegible como gerenciador, desarrollador u otra calidad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la mencionada retribución ascendió a 23.581.422 y 24.550.406, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

- d) El agente de administración tendrá derecho a recuperar los gastos reales incurridos en concepto de gastos ordinarios de gestión del Fondo, que calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superará el 3%. Esta compensación se percibirá con una periodicidad mensual, detrayendo los fondos necesarios de la Cuenta de Reserva.
- e) La totalidad de los honorarios y gastos del agente de administración, del agente de custodia y del asesor que corresponden al Fondo, calculados sobre el patrimonio neto del Fondo al cierre de los estados contables anuales, no superarán el 7,85% más IVA para el primer año, y 7,60% más IVA para los restantes años.
- f) El agente de administración puede establecer comisiones de suscripción, las que se calcularán sobre el monto de suscripción, sin exceder el 1% (uno por ciento) más I.V.A.
- g) Serán a cargo del Fondo, entre otros, los siguientes costos y gastos:
 - (i) los costos, gastos e impuestos estimados en el proyecto de inversión (entre otros, el costo de los contratos de compraventa, consultoría inmobiliaria, de construcción, remodelación, parquización, comercialización y todos los necesarios para la ejecución del proyecto de inversión, y en especial la remuneración que se hubiere pactado para los profesionales, locatarios de obra o servicios, vendedores de inmuebles sobre los que se realice la inversión, como porcentaje del precio de venta de los inmuebles, incluyendo el costo de los seguros que contrate el agente de administración para cubrir los riesgos emergentes de la operación del fondo y todo otro gasto necesario, aunque fuere imprevisto, para la ejecución de los proyectos elegibles);
 - (ii) los costos, gastos e impuestos relacionados con la organización y autorización del Fondo;
 - (iii) los gastos varios relacionados con comunicaciones con cuotapartistas y publicaciones obligatorias;
 - (iv) las retribuciones del agente de administración, del agente de custodia y del asesor; y
 - (v) los honorarios profesionales y de asesoramiento relacionados con la actividad del Fondo.

Sin perjuicio de la enumeración anterior, todos los gastos y demás costos que se originen en ocasión de realizarse operaciones en cumplimiento del Reglamento de Gestión y/o el desarrollo y ejecución del Proyecto de Inversión, así como los tributos, gravámenes o deducciones, creados o que en lo sucesivo se creen sobre las operaciones que se realicen en su cumplimiento o sobre sus cobros, pagos o resultados, serán con cargo exclusivo al Fondo.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

- h) El custodio mantendrá una cuenta corriente a nombre del Fondo como reserva en caso de insuficiencia de fondos en las Cuentas del Fondo. Esta cuenta de reserva se constituirá detrayendo el importe equivalente al 1,50% del valor nominal de las cuotas partes emitidas de los fondos del producido de la colocación de las mismas.

La Cuenta de Reserva deberá siempre mantener un saldo mínimo equivalente a los honorarios, gastos, impuestos y otros costos de los próximos 2 (dos) meses calendario. En caso de insuficiencia, el Custodio debitará las sumas necesarias de las Cuentas del Fondo para su transferencia a la Cuenta de Reserva. El Administrador utilizará la Cuenta de Reserva en la medida que no hayan fondos suficientes en las Cuentas del Fondo para solventar los honorarios, gastos, impuestos y otros costos.

Las sumas depositadas en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva no podrán exceder del 10% (diez por ciento) del patrimonio neto del Fondo.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la cuenta en USD que el Fondo posee en el banco custodio es utilizado para los propósitos de la referida cuenta de reserva.

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVOa) Impuesto a las ganancias

Con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.440, conocida como “Ley de Financiamiento Productivo”. Respecto de las utilidades fiscales generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, a través del artículo N° 205 de la misma se ha instaurado un tratamiento diferencial para los Fondos Comunes de Inversión cerrados, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si las cuotas partes son colocados por Oferta Pública con autorización de la CNV y no realizan inversiones en el exterior.

En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fondo en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las Ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el fideicomiso. En virtud de lo arriba descripto, el Fondo no presenta en sus estados contables cargo por impuesto a las ganancias.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

b) Impuesto al valor agregado

El Fondo se encuentra sujeto al Impuesto al Valor Agregado (IVA), debiendo determinar débito del impuesto por los hechos imponible que se verifiquen con relación a sus activos y computar crédito de impuesto por las compras y prestaciones adquiridas por el Fondo para la realización de su actividad gravada, que se encuentren gravadas con el IVA.

De tal forma, la aplicación del IVA en el supuesto del Fondo debe ser analizada tomando en cuenta: (i) el tratamiento aplicable a las actividades desarrolladas por el Fondo; y (ii) el tratamiento aplicable a las cuotapartes emitidas por el Fondo. A tal fin, las actividades desarrolladas por el Fondo se encontrarán gravadas o exentas del IVA, de acuerdo al tratamiento que otorgue a las mismas la Ley del IVA.

c) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

7. EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS DE CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 CON CONSULTATIO ARGENTINA S.A.U.

- a) Proyecto Océana Puerto Madero: Con fecha 4 de mayo de 2017, Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 y Consultatio Argentina S.A.U. (sociedad controlada por Consultatio S.A.) han adquirido un lote de terreno sito en la ciudad de Buenos Aires, con frente a las calles Pierina Dealessi s/n, esquina Petrona Eyle s/n, y Juana Manso s/n, esquina Martha Salotti s/n, con una superficie total 11.362,13 metros cuadrados.

Las participaciones en dicha adquisición son del 80% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 20% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 44.000.000 (equivalente a aproximadamente 5.990 millones), más los gastos de escrituración.

Con fecha 5 de julio de 2017 ambas partes constituyeron “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria”, con la finalidad de llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el terreno referido anteriormente, tales como la compra de todo tipo de materiales, equipos, máquinas, componentes y todo tipo de elementos, la contratación de arquitectos, empresas constructoras, subcontratistas, paisajistas, decoradores, ingenieros civiles, inmobiliarias, empresas de logística y todos aquellas empresas y/o profesionales y/o expertos y/o técnicos y/o proveedores y/o asesores de cualquier tipo y/o agentes, y en general de todo tipo de actos y trabajos necesarios para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario dentro del lote de terreno referido. La participación en la U.T. está representada por los porcentajes indicados en el párrafo anterior.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Adicionalmente, con fecha 10 de mayo de 2019, el Fondo efectuó adelantos para la compra de 8 (ocho) unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a USD 8.551.287 (equivalentes a 2.037.039.129). Ver Nota 4.c).

Con fecha 22 de octubre de 2019, el Fondo abonó el equivalente al 20% del ajuste de precio de la compra del terreno en el cual se encuentra en desarrollo el Proyecto Oceana Puerto Madero, con base en el excedente de metros cuadrados que serán construidos a la finalización del proyecto con relación al límite oportunamente acordado con el vendedor.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la U.T. ha finalizado el proceso constructivo de este proyecto.

- b) Proyecto Océana Nordelta: Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. (sociedad controlada por Consultatio S.A.) y Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 adquirieron una parcela de terreno a Nordelta S.A., sito en la localidad que lleva el mismo nombre, en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 mts 2, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. Las participaciones en dicha adquisición son del 50% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 50% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 11.115.000 (equivalente a aproximadamente 2.564 millones), incluyendo los gastos de escrituración.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, ambas partes constituyeron a “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria”, con la finalidad de llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el terreno referido anteriormente, tales como la compra de todo tipo de materiales, equipos, máquinas, componentes y todo tipo de elementos, la contratación de arquitectos, empresas constructoras, subcontratistas, paisajistas, decoradores, ingenieros civiles, inmobiliarias, empresas de logística y todas aquellas empresas y/o profesionales y/o expertos y/o técnicos y/o proveedores y/o asesores de cualquier tipo y/o agentes, y en general de todo tipo de actos y trabajos necesarios para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario dentro del lote de terreno referido. La participación en la U.T. está representada por los porcentajes indicados en el párrafo anterior.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana (el “Fideicomiso”) para la venta del terreno sito en la localidad de Nordelta, Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, que dichas sociedades habían aportado originalmente a la Unión Transitoria Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria. En adición, el contrato arriba indicado contempla la venta de los derechos sobre el proyecto arquitectónico para la construcción del edificio a ser denominado “Oceana Nordelta” con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del lote de terreno con carácter de “tenencia precaria” para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será otorgada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, el cual asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. Asimismo, las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto “Oceana Nordelta”.

Con fecha 1° de febrero de 2021 el Comité de Dirección de la UT Nordelta aprobó la devolución de los aportes de inventario efectuado por sus partícipes.

En virtud de lo mencionado, a la fecha de emisión de los presentes estados contables el Fondo y Consultatio S.A.U. se encuentran analizando distintas alternativas de negocio relacionadas con el predio en Nordelta de manera de permitir la continuidad del Proyecto Nordelta.

- c) **Proyecto Huergo 475:** Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión del Fondo resolvió aprobar la participación del mismo en el proyecto inmobiliario, dedicado al segmento residencial denominado “Proyecto Huergo”. Dicho proyecto será desarrollado en un lote de terreno de propiedad de Consultatio Argentina S.A.U. y ubicado en Av. Ing. Huergo N° 467/475 – Av. Belgrano S/N° – Azopardo N° 440/442/480/490/500 - República Bolivariana de Venezuela N° 15, CABA, a un precio ofertado y adjudicado de U\$S 20.000.000, importe que fue desembolsado en su totalidad por Consultatio Argentina S.A.U. Con relación a dicho importe, con fecha 24 de abril de 2018, el Fondo efectivizó un desembolso de U\$S 6.000.000 (equivalente a aproximadamente 982 millones), más los gastos bancarios, correspondiente al 30% de su participación en el proyecto, de acuerdo a la cesión parcial de los derechos emergentes de la Subasta Pública N° 29/2017 adjudicada, cuyo Pliego de Bases y Condiciones fue aprobado por la Resolución RESFC 2017-211 APN AABE JGM de fecha 27 de julio de 2017. El 70% restante del pago de dicho terreno fue efectuado por Consultatio Argentina S.A.U.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Con fecha 18 de octubre de 2018 se aprobó la Resolución N° 362/18, relacionada con la Subasta Pública N° 19/17, donde se autoriza la cesión del treinta por ciento (30%) de los derechos correspondientes a dicha subasta, del inmueble en Av. Huergo N° 467/475 a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260.

Asimismo, con fecha 24 de octubre de 2019 se firmó ante la Escribanía General del Gobierno de la Nación Argentina, la escritura traslativa de dominio mediante la cual el Estado Nacional Argentino transfirió a Consultatio Argentina S.A.U. y Banco de Valores S.A. en su carácter de Agente de custodia de productos de inversión colectiva de "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260", el inmueble arriba mencionado. Adicionalmente, en dicho acto se firmó un contrato de comodato entre las partes, mediante el cual las partes compradoras ceden en comodato a la parte vendedora el inmueble adquirido por el término de doce meses a efectos de que el mismo se destine al funcionamiento de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado hasta tanto se finalicen las diligencias pertinentes para la relocalización de dicha dependencia; y tomando a su cargo durante la vigencia del Comodato los gastos relacionados con el mantenimiento y conservación del inmueble y el pago de la totalidad de las tasas, impuestos, contribuciones y servicio de agua corriente que graven al mismo, ello de conformidad con lo establecido en el pliego de la mencionada subasta pública.

Con fecha 11 de noviembre de 2020, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de Unión Transitoria, dando origen a "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria", con la finalidad de llevar a cabo el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, denominado Huergo 475, dentro del lote de terreno referido. Asimismo, mediante el mencionado contrato se estableció la constitución de un Fondo Común Operativo por la suma total de 15.000.000 a abonar por ambas partes. La participación en la U.T. está representada por los porcentajes indicados precedentemente. Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2020, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un acta de "Entrega e Incorporación de Inmueble a la Unión Transitoria del Proyecto en Av. Huergo", a los efectos de que la U.T. pueda cumplir con la consecución y concreción del proyecto.

Con fecha 3 de febrero de 2021, el Fondo transfirió el aporte pendiente de integrar a Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria. Asimismo, con fecha 20 de mayo de 2021, el Fondo adquirió 5 (cinco) cocheras y 15 (quince) unidades departamentales cuyo costo de adquisición a USD 2.115.597 (equivalente a 461.170.374 en moneda de cierre).

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

8. PLAZOS DE VENCIMIENTOS DE INVERSIONES TEMPORARIAS, CRÉDITOS Y DEUDAS

Los plazos estimados de realización de las inversiones temporarias y los créditos, y la cancelación de deudas al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Sin plazo	Hasta tres meses	Mas de 12 meses	Total
Inversiones temporarias	714.716.981	-	-	714.716.981
Otros créditos	1.412.705	9.640.428	-	11.053.133
Honorarios Agente de Administración	-	25.297.752	-	25.297.752
Otras deudas	-	48.692.056	-	48.692.056

Los créditos y deudas son en pesos, no devengan tasas de interés ni se encuentran sujetos a cláusulas de ajuste. El rendimiento promedio de las inversiones transitorias fue de 2% en dólares anual.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ANEXO I**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 de diciembre de 2022**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Concepto	31/12/2022			31/12/2021
	Cantidad	Valor Cuotaparte	Total	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:				
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "C"	5.505.222	0,7336 [1]	714.716.981	1.009.863.038
TOTAL			714.716.981	1.009.863.038
Total de inversiones corrientes			714.716.981	1.009.863.038

[1] Valsado a USD 0,733642 y convertido al tipo de cambio comprador de \$176,96 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

	Resultado del periodo		Valor de la participación	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
II. Participación en Negocios Conjuntos:				
1. "Puerto Madero" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria	213.491.791	551.963.796	2.105.187.629	1.939.003.905
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	(42.602.822)	(38.852.747)	43.535.900	85.146.165
3. "Huergo" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria	(120.892.439)	198.842.408	1.148.832.418	1.269.726.043
Total participaciones en negocios conjuntos	49.996.530	711.953.457	3.297.555.947	3.293.876.113

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704Cristián H. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ANEXO II**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/12/2022			31/12/2021
	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio [1]	Monto (en pesos)	Monto (en pesos)
ACTIVO				
<u>Activo corriente</u>				
Bancos	US\$ 11.078	176,96	1.960.373	745.100
Inversiones temporarias	US\$ 4.038.862	176,96	714.716.981	1.009.863.038
Total del Activo			716.677.354	1.010.608.138

[1] Tipo de cambio comprador según cotización del Banco de la Nación Argentina S.A. al 31 de diciembre de 2022.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704Cristián H. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ANEXO III**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021

Moneda homogénea – Nota 2.c)

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos (1)	Baja (2)	Saldos al final del ejercicio
Prevision de IVA - Credito fiscal	-	59.600.258	-	59.600.258
Total al 31/12/2022	-	59.600.258	-	59.600.258
Total al 31/12/2021	-	-	-	-

[1] El aumento corresponde a la Prevision por desvalorización de IVA - CF, registrado en gastos de administración en el estado de resultado.

El informe de fecha 9 de marzo de 2023,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Comisión Fiscalizadora
Abogada UBA
CPACF T° 76 F° 704

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 9 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
Consultatio Asset Management
Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Av. Ortiz de Ocampo 3302 – Módulo IV – Piso 3°
Ciudad de Buenos Aires

En nuestro carácter de integrantes de la Comisión Fiscalizadora de Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., y a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550, hemos efectuado un examen de los documentos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 detallados en el capítulo 1 siguiente.

Los documentos citados constituyen información preparada y emitida por el Directorio de la Sociedad en calidad de Agente de Administración del Fondo en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe sobre ellos basado en el examen que efectuamos con el alcance indicado en el capítulo 2.

1. Identificación de los documentos objeto del examen correspondientes a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2022.
- b) Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- e) Notas 1 a 8 y Anexos I, II y III correspondientes a los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- f) Inventario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.
- g) Memoria preparada por el Directorio del Agente de Administración del Fondo perteneciente a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

2. Alcance del trabajo

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas previstas en la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 y sus modificatorias y, en lo que hemos considerado pertinente, con las disposiciones establecidas por la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que el examen de los documentos detallados en el capítulo 1 se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, e incluya la comprobación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo 1, puntos a) a e), hemos tenido en cuenta la auditoría efectuada por los auditores externos del Fondo, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe de auditoría con fecha 10 de marzo de 2023, de acuerdo con las normas de auditoría de estados contables establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dicho informe concluye en una opinión favorable sin salvedades.

Nuestra tarea incluyó la verificación de la planificación del trabajo, la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales.

Una auditoría involucra aplicar procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener evidencias sobre la información expuesta en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor e incluyen su evaluación de los riesgos de que existan distorsiones significativas en los estados contables originadas en errores u omisiones o en irregularidades. Al realizar estas evaluaciones de riesgo,

el auditor considera el control interno existente en el Agente de Administración del Fondo, relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables del Fondo, pero no efectúa una evaluación del control interno vigente con el propósito de expresar una opinión sobre su efectividad sino con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría que resulten apropiados a las circunstancias.

Asimismo, una auditoría incluye evaluar la apropiada aplicación de las normas contables y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración, así como la presentación general de los estados contables.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas del Agente de Administración, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la misma. Por lo tanto, nuestro examen se circunscribió a evaluar la razonabilidad de la información relativa a las decisiones societarias tratadas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y a los estatutos. Consideramos que nuestro trabajo nos brinda una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En relación con la Memoria preparada por el Directorio del Agente de Administración del Fondo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley de Sociedades Comerciales y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Fondo y otra documentación pertinente.

3. Dictamen de la Comisión Fiscalizadora

En nuestra opinión, en base al examen realizado según lo señalado en el capítulo 2 de este informe, los estados contables identificados en el capítulo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones, las variaciones de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de acuerdo con el marco contable establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y las normas contables profesionales argentinas.

4. Aclaraciones

Adicionalmente informamos que:

- a) Las cifras de los estados contables mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes
- b) con relación a la Memoria del Directorio señalada en el ítem g) del capítulo 1 de este informe, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre los hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio del Agente de Administración del Fondo;
- c) hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550.; y
- d) hemos aplicado, en cuanto correspondían, los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Buenos Aires, 9 de marzo de 2023.

Comisión Fiscalizadora

Pamela Peralta Ramos
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF T° 76 F° 704