

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

**Estados contables correspondientes al período
de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024**

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

ÍNDICE

Informe de revisión 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

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

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 intermedios

1. Identificación de los estados contables intermedios objeto de la revisión

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de **Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260** (en adelante, mencionado indistintamente como “Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260” o “el Fondo”), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de marzo de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 10 y los anexos I a III.

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

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 intermedios adjuntos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en el capítulo IV 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.

Una revisión de estados contables de períodos intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- b) Según surge de los mencionados registros contables auxiliares del Fondo, al 31 de marzo de 2024 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2024.

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

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades únicas e independientes y legalmente separadas. DTTL (también conocida como "Deloitte Global") no brinda servicios a los clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de DTTL y sus firmas miembros puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

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	2 de mayo de 2024
Calificación	FI2+(Arg)

EJERCICIO ECONÓMICO N° 8 INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2024

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE MARZO DE 2024

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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

Representado por:

33.967.550 Cuotapartes Clase "A" de VN U\$S 1 cada una
2.875.342 Cuotapartes Clase "B" de VN U\$S 1 cada una

<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
28.482.062.908	28.448.744.633
2.410.997.311	2.408.176.930
30.893.060.219	30.856.921.563

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 MARZO DE 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	825.882.715	1.976.409
Inversiones temporarias [Anexo I]	2.300.885.763	1.321.083.606
Otros créditos [Nota 4.b]	808.731.243	829.622.592
Inventarios [Nota 4.c]	8.637.175.427	9.618.128.049
Total del activo corriente	<u>12.572.675.148</u>	<u>11.770.810.656</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	11.628.905.316	12.366.125.281
Inventarios [Nota 4.c]	7.333.095.269	7.333.095.269
Total del activo no corriente	<u>18.962.000.585</u>	<u>19.699.220.550</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>31.534.675.733</u>	<u>31.470.031.206</u>
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	129.739.097	67.558.740
Otras deudas [Nota 4.d]	511.876.417	521.683.578
Fiscales	-	23.867.325
Total del pasivo corriente	<u>641.615.514</u>	<u>613.109.643</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>641.615.514</u>	<u>613.109.643</u>
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	<u>30.893.060.219</u>	<u>30.856.921.563</u>
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	<u>31.534.675.733</u>	<u>31.470.031.206</u>

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES
FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentado en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	687.425.483	1.766.178.979
Gastos de administración [Nota 4.e]	(107.067.471)	(49.324.706)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(82.637.817)	(91.429.297)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(15.263.423)	(21.943.034)
Otros Ingresos - Resultado por cesión	314.703.985	-
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(761.022.102)	(41.408.804)
GANANCIA NETA DEL PERIODO	<u>36.138.655</u>	<u>1.562.073.138</u>

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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
PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentado en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Movimientos	31/03/2024		31/03/2023	
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total
Patrimonio al inicio del ejercicio	29.931.624.567	925.296.996	30.856.921.563	35.615.692.654
Rescate de cuotapartes	-	-	-	(816.918.074)
Ganancia neta del Periodo	-	36.138.655	36.138.655	1.562.073.138
Patrimonio neto al cierre del periodo	29.931.624.567	961.435.651	30.893.060.219	36.360.847.719

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables
intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentado en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/3/2023</u>
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del periodo	1.976.409	23.871.259
Efectivo al cierre del periodo	<u>825.882.715</u>	<u>11.623.245</u>
Aumento / (Disminucion) neta del efectivo	<u>823.906.306</u>	<u>(12.248.014)</u>
<u>Actividades operativas:</u>		
Ganancia neta del periodo	36.138.655	1.562.073.138
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes a las actividades operativas:</u>		
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	(687.425.483)	(1.766.178.979)
Prevision IVA - Credito Fiscal	3.863.030	3.331.715
<u>Variaciones netas en activos y pasivos operativos:</u>		
Créditos	17.028.319	2.127.888
Deudas agente de administración	62.180.357	70.105.035
Cargas fiscales	(23.867.325)	-
Otras deudas	(9.807.161)	2.842.024
Inventario	<u>980.952.622</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) a las actividades operativas	<u>379.063.014</u>	<u>(125.699.179)</u>
<u>Actividades de financiación</u>		
Rescate de cuotapartistas	-	(816.918.074)
Flujo neto de efectivo utilizado a las actividades de financiación	<u>-</u>	<u>(816.918.074)</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación neta de inversiones temporarias	(979.802.156)	100.875.562
Cobros de aportes de negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	1.424.645.448	829.493.677
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	<u>444.843.292</u>	<u>930.369.239</u>
AUMENTO / (DISMINUCION) NETA DEL PERIODO	<u>823.906.306</u>	<u>(12.248.014)</u>

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

Las Notas 1 a 10 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables intermedios.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 cuotas partes 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 2023, la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Cuotapartistas aprobó una segunda prórroga en el plazo del Fondo. El vencimiento será el 9 de Marzo de 2026.

De acuerdo a su prospecto de emisión de fecha 17 de febrero de 2017, el Fondo podría emitir cuotas partes 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 cuotas partes Clase A y Clase B. Las cuotas partes Clase A sólo podrían ser suscriptas en el marco del Régimen de Sinceramiento Fiscal creado por la Ley 27.260, en tanto que las cuotas partes 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, distribuidos y adjudicados conforme el detalle de cuotas partes descripto más abajo:

Al 31 de marzo de 2024 se han realizado rescates de 8.062.158 cuotas partes de VN 1, quedando la constitución del Patrimonio Neto a esa fecha de la siguiente forma:

- Cuotas partes Clase A: 33.967.550 de VN U\$S 1 cada una: 61 cuotas partistas.
- Cuotas partes Clase B: 2.875.342 de VN U\$S 1 cada una: 5 cuotas partistas.

El producido de la colocación de las cuotas partes 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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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.

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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024 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 intermedios incluyen cifras patrimoniales al 31 de Diciembre de 2023 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el párrafo c) de esta nota, 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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular

Abogado (UBA)

CPACFT° 31 F° 198

Cristián H. Costantini

Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables
intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.
[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).

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 de Marzo de 2024, 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 intermedios la inflación ha sido del 51,62% para el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024 y 287,87% para el periodo interanual de doce meses comprendido entre el 31 de marzo de 2024 y 2023. En cuanto a la inflación del ejercicio 2023, la misma totalizó 211,40%.

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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 intermedios.

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 del período / ejercicio. Las diferencias de cambio fueron imputadas a los resultados de cada período.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular

Abogado (UBA)

CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

c) Inversiones temporarias

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

d) Inventarios

Al 31 de Marzo de 2024 y 31 de Diciembre de 2023, el rubro comprendía: (i) adelantos para la compra de funcionales en desarrollo correspondientes al Proyecto Puerto Madero, cuyo costo de adquisición ascendió a 8.637.175.427; (ii) adelantos por 5 (cinco) cocheras correspondientes y 15 (quince) unidades departamentales al proyecto Huergo cuyo costo de adquisición ascendió a 2.399.796.748 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, reexpresados 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 Marzo de 2024 y 31 de Diciembre de 2023, 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 información financiera de gestión reexpresada en moneda de cierre del período / 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.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)

CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

- 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 información financiera de gestión reexpresada en moneda de cierre del período / ejercicio.
- 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 información financiera de gestión reexpresada en moneda de cierre del período / 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 cuotas partes suscriptas han sido reexpresadas en moneda de cierre del período aplicando el procedimiento de ajuste descripto en la nota 2, en función de las respectivas fechas de suscripción.

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre 2023 el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 838,51 y \$ 552,38, cada una, equivalente de U\$S 0,98 y U\$S 0,69 cada una, respectivamente.

Si bien el valor de la cuota parte 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 los períodos / ejercicios siguientes.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)

CPACFT° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentada en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

g) Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados de cada período 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 (y sus modificatorias).

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 período. 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 Marzo de 2024 y 31 de Diciembre de 2023, es la siguiente:

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte
Por Comisión Fiscalizadora
Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables
intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

	<u>31/3/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	835.879	1.264.708
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	825.046.836	711.701
TOTAL	825.882.715	1.976.409
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Percepción Impuesto sobre los Ingresos Brutos	2.542.826	25.263.110
Impuesto Ley 25.413	2.035.444	1.092.475
Creditos por cesión	139.599.467	199.396.783
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta]	663.049.935	602.160.361
Diversos	1.503.571	1.709.863
Subtotal	808.731.243	829.622.592
<u>No Corriente</u>		
IVA - Crédito Fiscal	75.191.549	108.599.677
Previsión por desvalorización de IVA – CF [Anexo III]	(75.191.549)	(108.599.677)
TOTAL	-	-
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	8.637.175.427	9.618.128.049
Subtotal	8.637.175.427	9.618.128.049
<u>No Corriente</u>		
Terrenos Nordelta [UT Nordelta - Nota 7b]	4.933.298.521	4.933.298.521
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Huergo - Nota 7c]	2.399.796.748	2.399.796.748
Subtotal	7.333.095.269	7.333.095.269
TOTAL	15.970.270.696	16.951.223.318
d) Otras deudas		
<u>Corriente</u>		
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	30.526.846	16.214.097
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	25.957.194	16.214.097
Provisión para otros gastos	42.974.334	65.158.498
Anticipo recibido por venta de terreno	412.418.043	424.096.886
TOTAL	511.876.417	521.683.578

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

La composición del rubro gastos de administración del estado de resultados durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de Marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

	<u>31/3/2024</u>	<u>31/3/2023</u>
e) Gastos de administración		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	19.833.074	21.943.034
Honorarios	32.935.544	7.493.336
Impuestos, tasas y contribuciones	49.589.690	6.992.418
Resultado por previsión por desvalorización de IVA – CF	3.863.030	3.331.715
Otros	846.133	9.564.203
TOTAL	<u>107.067.471</u>	<u>49.324.706</u>

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 1,25 % (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.

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de Marzo de 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 82.637.817 y 91.429.297, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada período.

- 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.

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de Marzo de 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 15.263.423 y 21.943.034, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada período.

- 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.

Por los períodos de tres meses finalizados el 31 de Marzo de 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 19.833.074 y 21.943.034, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada período (Nota 4.e).

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACFT° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

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.

- 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 IMPOSITIVO

a) 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 tal sentido sólo tributarán en la proporción a las inversiones no realizadas en la República Argentina.

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.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACFT° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables
intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 imposables 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 cuotas partes 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 28.282 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,

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)

CPACFT° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

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.

Adicionalmente, al 31 de marzo de 2024 el Fondo efectuó adelantos para la compra de unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a 8.637 millones. 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 el desarrollo del 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 12.105 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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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. 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, el Comité de la UT Nordelta decidió que ésta actuará en representación de los partícipes en lo que respecta a la recepción de las unidades pactadas, así como su futura comercialización, venta, gestión y cobro del precio de reventa, facturación, otorgamientos de libre deuda, y en general todo acto derivado de la comercialización de las citadas.

- 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 4.628 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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular

Abogado (UBA)

CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini

Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 asciende 2.399.796.748 .

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)

CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables
intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

[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 Marzo de 2024 son los siguientes:

	Sin plazo	Hasta tres meses	Entre tres y doce	Mas de doce meses	Total
Inversiones temporarias	2.300.885.763	-	-	-	2.300.885.763
Otros créditos	2.035.444	4.046.397	802.649.402	-	808.731.243
Honorarios Agente de Administración	-	129.739.097	-	-	129.739.097
Otras deudas	-	99.458.374	412.418.043	-	511.876.417
	2.302.921.207	233.243.868	1.215.067.445	-	3.751.232.520

Los créditos y deudas son en pesos, no devengan tasas de interés ni se encuentran sujetos a cláusulas de ajuste.

9. CONTEXTO POLÍTICO-ECONÓMICO EN ARGENTINA

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo Gobierno Nacional, el cual implementó una serie de medidas con significativo impacto económico. A continuación, se mencionan algunas de las principales:

- Establecimiento de nuevas condiciones para el acceso al Mercado Libre de Cambios (MLC) en relación con la importación de bienes y servicios, mediante la Comunicación “A” 7917 del Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Incremento del tipo de cambio oficial del peso argentino respecto al dólar estadounidense de un 120% a partir del 13 de diciembre de 2023.
- Aumento de alícuotas de importación de ciertos bienes y servicios al 17,5%, mediante el Decreto N° 29/2023 – Impuesto PAIS.
- Emisión de Resoluciones por parte de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) referidas al aumento de la alícuota de pago a cuenta del impuesto PAIS para la importación de ciertas mercaderías y la reducción de la alícuota del régimen de percepción de ganancias y bienes personales para operaciones alcanzadas por dicho tributo.
- Restablecimiento de medidas orientadas al fomento de las exportaciones. El 80% del total de la exportación debe ser liquidada a través del MLC, en tanto que el 20% restante debe realizarse al tipo de cambio financiero denominado contado con liquidación (CCL).
- Suspensión de las licitaciones de obra pública y cancelación de aquellas obras que no hubieran comenzado.
- Reducción futura de subsidios a la energía y al transporte.

Con fecha 21 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) N° 70/2023, a través del cual declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025. Asimismo, establece las bases de una amplia reforma normativa en procura de eliminar regulaciones en la economía argentina. El citado DNU contiene más de 300 medidas y desregulaciones en numerosos ámbitos. Con fecha 29 de diciembre de 2023, el DNU entró en vigencia, lo que ha motivado diferentes reacciones, que van desde la presentación de amparos ante la Corte

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

Suprema de Justicia (CSJ) de la Nación esperando medidas cautelares por parte de la Justicia hasta movilizaciones convocadas por la Confederación General del Trabajo y organizaciones sociales que rechazan las medidas del DNU. Con fecha 14 de marzo de 2024, el DNU N°70/2023 fue rechazado por Senado de la Nación y su vigencia debe ser debatida por la Cámara de Diputados.

El 22 de diciembre de 2023, se publicó el Decreto N° 72/2023 relacionado con los Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL), el cual amplía la Comunicación “A” 7918 del BBCRA. La suscripción de estos bonos podrá hacerse por hasta el monto de la deuda por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero y por servicios hasta el 12 de diciembre de 2023, y podrán darse en pago para la cancelación de obligaciones impositivas y aduaneras, con más sus intereses, multas y accesorios.

El 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional presentó ante el Congreso de la Nación el proyecto de ley denominado “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, que incluye reformas en materia tributaria, laboral, penal, energética, contractual, administrativa/regulatoria, societaria, entre otras áreas. Con fecha 2 de febrero de 2024 la Cámara de Diputados aprobó en forma general dicha ley sin incluir el paquete fiscal. Sin embargo, debido a la falta de acuerdos para aprobar artículos claves durante la sesión del 6 de febrero de 2024, el proyecto de ley fue retirado del Congreso de la Nación. Con fecha 9 de abril de 2024, el Gobierno Nacional envió el último borrador del nuevo proyecto de ley de Bases para su tratamiento en comisiones a partir de la segunda quincena de abril de 2024. Adicionalmente, también envió al Congreso una nueva versión del proyecto de “Ley de medidas fiscales paliativas y relevantes”, este último proyecto incluye la restitución del impuesto a las ganancias para los empleados en relación de dependencia, un nuevo régimen de regularización de activos y una moratoria de deudas tributarias, aduaneras y de la seguridad social vencidas hasta el 31 de marzo de 2024. Con fecha 30 de abril de 2024, la Cámara de Diputados dio media sanción a ambos proyectos, trasladándose la discusión final al Senado de la Nación.

La Dirección del Agente de Administración se encuentra analizando las implicancias que el Decreto N° 72/2023 y las medidas que se adoptarán tendrán en las operaciones y en la situación patrimonial-financiera del Fondo.

10. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos u operaciones ocurridos entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados contables que requieran ajustes y/o revelaciones adicionales en los presentes estados contables y que puedan afectar significativamente la situación patrimonial o los resultados del Fondo a la fecha de cierre del presente período.

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260
Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

Sindico Titular

Abogado (UBA)

CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini

Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024
DETALLE DE INVERSIONES

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

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

ANEXO I

Concepto	31/03/2024			31/12/2023
	Cantidad	Valor Cuotaparte	Total	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:				
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "D"	3.608.575	0,74575 [1]	2.300.885.763	1.321.083.606
TOTAL			2.300.885.763	1.321.083.606
Total de inversiones corrientes			2.300.885.763	1.321.083.606

[1] Valuado a USD 0,74575 y convertido al tipo de cambio comprador de \$855 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

	Resultado del periodo		Valor de la participación	
	31/3/2024	31/3/2023	31/03/2024	31/12/2023
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	(701.670.506)	(170.425.825)	3.321.555.787	5.468.468.437
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	(75.233.154)	(46.982.406)	(21.832.107)	32.812.282
3. "Huergo" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria	1.464.329.144	1.983.587.210	8.329.181.636	6.864.844.562
Total participaciones en negocios conjuntos	687.425.483	1.766.178.979	11.628.905.316	12.366.125.281

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte
Por Comisión Fiscalizadora
Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/03/2024			31/12/2023
	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio [1]	Monto (en pesos)	Monto (en pesos)
ACTIVO				
<u>Activo corriente</u>				
Bancos	US\$ 964.967	855,00	825.046.836	711.701
Inversiones temporarias	US\$ 2.691.094	855,00	2.300.885.763	1.321.083.606
Total del Activo			3.125.932.599	1.321.795.307

[1] Tipo de cambio según cotización del Banco de la Nación Argentina, al 31 de marzo de 2024.

El informe de fecha 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 COMÚN 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 PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MARZO DE 2024

PREVISIONES

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023 y al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2023, según corresponda.

Moneda homogénea – Nota 2.c)

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos [1]	Recpam acumulado	Saldos al final del período/ ejercicio
Prevision de IVA - Credito fiscal	108.599.677	3.863.030	(36.974.350)	75.191.549
Total al 31/03/2024	108.599.677	3.863.030	(36.974.350)	75.191.549
Total al 31/12/2023	281.409.868	35.722.979	(208.533.171)	108.599.677

[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 10 de Mayo de 2024,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe de revisión sobre los estados contables intermedios fechado el 10 de Mayo de 2024, 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 una revisión 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 una manifestación sobre ellos basado en la revisión que efectuamos con el alcance indicado en el capítulo 2.

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

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de Marzo de 2024.
- b) Estado de resultados correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024.
- e) Notas 1 a 8 y Anexos I, II y III correspondientes a los estados contables por el período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024.

2. Alcance del trabajo

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas previstas en la Ley General de Sociedades 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 la revisión 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, hemos tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos del Fondo, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 9 de Noviembre de 2023, de acuerdo con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración.

El alcance de una revisión es sustancialmente menor al de un examen de auditoría practicado de acuerdo con las normas de auditoría vigentes y, por consiguiente, no permite asegurar que todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría lleguen a nuestro conocimiento. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

3. Conclusión de la Comisión Fiscalizadora

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de Marzo de 2024 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores.

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 se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- a) hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550.

Ciudad de Buenos Aires, 10 de Marzo de 2024.

Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 31 F° 198