

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

**Estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el
31 de Diciembre de 2024**

**Informe de auditoría emitido por los auditores independientes
y
de la Comisión Fiscalizadora**

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

ÍNDICE

Memoria
Informe de auditoría emitido por 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 CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

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 2024.

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 2024:

Oceana Puerto Madero

El proyecto, desarrollado en una asociación creativa junto a Alan Faena y el estudio de Arquitectura Brandon Haw, posee una ubicación estratégica en el centro de Puerto Madero, uno de los barrios más jóvenes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un atractivo polo gastronómico, áreas verdes y cercano a los principales puntos urbanos y al centro porteño. Situada en el último terreno disponible en Puerto Madero sobre el espejo de agua del Dique 2.

Este proyecto representa la primera incursión de la línea Oceana en Argentina, después de haber tenido dos exitosos antecedentes en Estados Unidos.

Consta de dos edificios de ocho pisos con vistas al dique y a una plaza central. Este amplio parque, caracterizado por el verde y el agua en un diseño paisajístico único, integra los espacios interiores y exteriores. Oceana cuenta con certificación EDGE debido al uso de materiales y sistemas de construcción sustentables que generan ahorros en el consumo de energía y agua. Además, en las áreas comunes, se presenta un programa de arte site-specific teniendo en cuenta el mobiliario, la orientación y las características estilísticas de los edificios.

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 82 a 630 m2 con extensos balcones. En sus últimos pisos se ubican los pent-houses con terrazas y piscinas privadas.

1

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Avance de obra

La obra fue concluida en su totalidad en mayo de 2022. Desde ese momento, se dio inicio al proceso de entrega de las unidades vendidas a sus respectivos propietarios.

Ventas

Durante el período económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$20.254 millones, derivados, principalmente, de la entrega de posesión de 27 departamentos, 1 local comercial y 5 cocheras.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$9.481 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 8 departamentos y 2 locales comerciales por un total de \$381 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 14 departamentos y 1 local comercial valuados en \$29.002 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 9 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

Huergo 475

Huergo 475 es un edificio residencial situado sobre la reconocida avenida porteña que le da nombre, su ubicación frente a Puerto Madero le otorga condiciones muy atractivas para una inversión segura, ya sea como vivienda propia o con fines profesionales. Además, su peculiar silueta, con una serie de desplazamientos horizontales, genera un diálogo con su entorno inmediato. Las vistas hacia la ciudad y el Río de la Plata le imprimen un sello particular, confirmando su conexión con lo mejor de Buenos Aires. Con más de 1.500 m2 de amenities totalmente equipados y 2.800 m2 de plaza, esta torre de 38 pisos permite que sus habitantes extiendan la experiencia doméstica en los espacios comunes y compartan con el resto de sus vecinos, haciendo de Huergo 475 un hábitat integral con un fuerte sentido de comunidad. El edificio ofrece diversos tipos de unidades, desde estudios y loft a departamentos de 1, 2 y 3 ambientes que van de los 30 a 72 m2, con vistas a distintos puntos de la ciudad y la opción de sumar cocheras y bauleras.

Ubicado en Avenida Ingeniero Huergo 475 entre Belgrano, Venezuela y Azopardo, Paseo del Bajo – Dique 2 Puerto Madero. Con cercanía a diversas universidades, espacios culturales (CCK, La Trastienda, Luna Park, Paseo de la Historieta), espacios naturales (Reserva ecológica, Parque mujeres argentinas), puntos turísticos (San Telmo, Galerías Pacífico, Puente de la mujer, Puerto Madero, Casa Rosada, Polo gastronómico y City porteña) y acceso a Autopista Balbín, Buquebus, terminal de Retiro y Aeroparque Jorge Newbery.

2

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Avance de obra

La fecha estimada para el final de las unidades funcionales es en el primer semestre de 2025. Posteriormente se inicia el proceso de revisión de calidad previo al inicio de las posesiones.

Se finalizó el desarme de la grúa y el llenado del hormigón estructural pendiente.

En los subsuelos, avanzan las terminaciones de solados en cocheras y palieres, mientras continúan los trabajos de impermeabilización en tabiques submurales e instalaciones. Se aprobó la sala de transformadores y medidores, y se avanza con la pintura de los tres subsuelos.

Los contrapisos interiores en las unidades están terminados, y se ejecutan en los amenities de los pisos más altos y en Planta Baja. La colocación de pisos en unidades finalizó y está en proceso de pulido; en palieres, se completó hasta el piso 9.

En la fachada, se aplicó la primera mano de pintura en el frente de Belgrano, dándole su tono verdoso y mejorando el acabado del hormigón grecado.

Se inició la colocación del cerco de la plaza y el movimiento de tierra tiene un avance del 90%, con trabajos en riego e iluminación. Además, comenzaron las pruebas hidráulicas en la batea de la obra de arte.

Se habilitaron dos ascensores en el núcleo de Huergo y se continúa con la instalación y programación del resto.

Se avanza en las tramitaciones AVO2 para la torre y la plaza.

Ventas

Durante el período económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto Huergo concretó la venta de 44 departamentos, 33 cocheras y 5 bauleras.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto contaba con ventas pactadas por 447 departamentos, 1 local y 231 cocheras/bauleras por \$92.868 millones de los cuales, \$89.349 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$3.519 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$109.857 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

Oceana Nordelta

Edificio residencial ubicado en la urbanización más consolidada del país. Es el segundo edificio de la línea Oceana en Argentina y el único proyecto residencial de Consultatio en Nordelta.

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, propuesta educativa y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca, Oceana expresa los estándares de calidad de Consultatio: una locación única, construcción high-end y criterios de sustentabilidad.

3

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

**CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260**

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

Las unidades, de una planta o en dúplex, retoman el tipo de ambiente, las actividades y el carácter de las casas de Nordelta, incluyendo alturas y proporciones interiores fuera de lo común. Galerías que se continúan en jardines y piletas propias, con vistas, pero a resguardo.

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 Consultatio Argentina S.A.U. – 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 US\$ 8.500.000. A la fecha de la emisión de esta reseña, se ha cancelado un total de US\$ 2.620.005 millones mediante la dación en pago y entrega de unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta. En cuanto al saldo restante, las partes se encuentran en proceso de redefinir la fecha de pago.

Avance de obra

Avanzan las tareas de albañilería en los pisos altos junto con los armados de estructuras de cielorrasos y proyección de yesos.

Comenzó la impermeabilización sobre losa de garita de acceso al predio.

Se completó el amure de jambas de carpintería en el séptimo piso y avanzan los contrapisos en patios de dúplex en planta baja.

Finalizó la impermeabilización de balcones hasta el séptimo piso, incluyendo aislaciones y carpetas en sectores específicos.

En instalaciones, se completaron canalizaciones eléctricas en varios pisos y avanza el cableado. Los sistemas de agua, cloacas y calefacción progresan en los niveles superiores.

Continúa la colocación de marcos y hojas de carpintería metálica, con trabajos avanzados en frentes de aluminio y vidrio.

Se completan revoques de yeso y estructuras de Durlock hasta el quinto y sexto piso.

Avanzan las terminaciones, con instalación de pisos, revestimientos en baños, nivelación de carpetas y pintura interior en distintos niveles.

En exteriores, se trabaja en la impermeabilización de la losa de la garita y en la estructura de la cochera de cortesía.

Se inician instalaciones eléctricas y sanitarias en los amenities y avanza la licitación de revestimientos y mobiliario especial.

4

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende
en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A


Gonzalo I. Lacunza (Socio)

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

Cristián H. Costantini
Presidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Ventas

Al 31 de diciembre de 2024, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por Consultatio por un valor de \$9.406 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía obras en curso valuadas en \$15.023 millones y registradas en el rubro inventario. Estos activos aún no han sido finalizados y están en proceso de construcción.

1. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

La estructura patrimonial del Fondo Cerrado Inmobiliario en pesos correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Activo Corriente	27.352.710.531	16.905.569.337
Activo No Corriente	13.764.635.611	28.292.574.627
Total Activo	41.117.346.142	45.198.143.964
Pasivo Corriente	4.227.797.218	880.565.315
Total Pasivo	4.227.797.218	880.565.315
Patrimonio Neto	36.889.548.924	44.317.578.649
Total Pasivo y PN	41.117.346.142	45.198.143.964

2. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

La estructura de resultados en pesos correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Resultado Participación Negocios Conjuntos	2.210.538.907	1.829.434.756
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo RECPAM	(1.628.933.367)	20.705.160
Otros Ingresos - Resultado por Cesión	3.152.163.059	245.813.827
Gastos de administración	(1.351.673.058)	(336.611.019)
Retribuciones y gastos de gestión	(697.459.798)	(694.583.465)
Impuesto a las Ganancias	(15.254.693)	(7.171.559)
Ganancia neta del ejercicio	1.669.381.050	1.057.587.700

5

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

3. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

El flujo de fondos de los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 en pesos es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Fondos generados (aplicados) a las actividades operativas	2.340.336.371	(1.519.187.746)
Fondos aplicados a las actividades de financiación	(9.097.410.775)	(7.892.268.601)
Fondos generados por las actividades de inversión	6.900.012.468	9.380.010.352
Total de fondos generados (aplicados) durante el ejercicio	142.938.064	(31.445.995)

4. INDICADORES

A continuación, se presenta información perteneciente al Fondo Cerrado Inmobiliario correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023

Indicador	Fórmula	31/12/2024	31/12/2023
Solvencia	Patrimonio neto/Pasivo	8,7255	50,3286
Endeudamiento	Pasivo/Patrimonio neto	0,1146	0,0199
Liquidez corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	6,4697	19,1985
Liquidez inmediata	(Caja y bcos.+Inv.ctes.+Créd.ctes.)/Pasivo cte.	1,0942	3,5111
Razón patrimonio. neto y activo	Patrimonio neto/Activo	0,8972	0,9805
Razón inmovilización activos	Activo no corriente/Activo	0,3348	0,6260
Rentabilidad total	Rtdo.neto/P.N. (excluido rtdo. del ejer.)	0,0474	0,0244
Leverage financiero	(Rtdo.ord./P.N.)/((Rtdo.ord.+Ints.neg.)/Activo)	1,1146	1,0199

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 31/12/2024 administraba patrimonios por pesos \$ 1.110.233.314.134.- y dólares U\$S 195.433.218.- indicando un incremento de 272,91% y 231,88% respectivamente, respecto al año anterior.

La dirección y administración de la Sociedad están a cargo del Directorio, el que se reúne al menos una vez cada tres meses. El Directorio actual está compuesto por seis directores titulares. Los directores son

6

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

elegidos por los accionistas en la asamblea anual ordinaria por un 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: Juan Martín Monge Varela
Director Titular: Héctor Claudio Achaerandío

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 un 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. El Directorio continúa 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 Cuotapartistas y, la atención y colaboración recibida por proveedores, entidades financieras y el Personal de la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de marzo de 2025.

Consultatio Asset Management GFCI SA

El Directorio


7

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte
Por Comisión Fiscalizadora
Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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

Cristián H. Costantini
Presidente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR 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 la auditoría de los estados contables

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables de **Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260** (el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2024, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al 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 9 y los anexos I a III.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentina y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección 5. "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables" de nuestro informe. Somos independientes del Fondo y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la RT 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Información distinta de los estados contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (el Agente de Administración) es responsable de la otra información, que comprende la Memoria al 31 de diciembre de 2024. Esta otra información no es parte de los estados contables ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.



En relación con nuestra auditoría de los estados contables, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

4. Responsabilidades del Directorio del Agente de Administración en relación con los estados contables

El Directorio del Agente de Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las Normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados contables, el Directorio del Agente de Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio del Agente de Administración tuviera intención de liquidar el Fondo. o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

5. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Agente de Administración.

- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio del Agente de Administración del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio del Agente de Administración en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- Las cifras de los estados contables mencionados en la sección 1 de este informe, surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- Según surge de los registros contables del Fondo, al 31 de diciembre 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.
- 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025

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	19 de diciembre de 2024
Calificación	FI2+(Arg)

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

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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


Representado por:	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
26.287.785 (33.967.550 al 31.12.2023) Cuotapartes Clase "A" de VN U\$S 1 cada una	34.041.149.773	40.858.887.209
2.199.635 (2.875.342 al 31.12.2023) Cuotapartes Clase "B" de VN U\$S 1 cada una	2.848.399.151	3.458.691.441
	<u>36.889.548.924</u>	<u>44.317.578.650</u>

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte
Por Comisión Fiscalizadora
Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende
en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A


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

Cristián H. Costantini
Presidente

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 DICIEMBRE 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	145.776.639	2.838.575
Inversiones temporarias [Anexo I]	1.280.949.436	1.897.377.432
Otros créditos [Nota 4.b]	3.199.471.659	1.191.527.301
Inventarios [Nota 4.c]	22.726.512.797	13.813.826.029
Total del activo corriente	<u>27.352.710.531</u>	<u>16.905.569.337</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Otros créditos [Nota 4.b]	77.104.242	-
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	13.687.531.369	17.760.576.946
Inventarios [Nota 4.c]	-	10.531.997.681
Total del activo no corriente	<u>13.764.635.611</u>	<u>28.292.574.627</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>41.117.346.142</u>	<u>45.198.143.964</u>
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	129.448.282	97.029.761
Otras deudas [Nota 4.d]	3.991.289.485	749.256.629
Fiscales	107.059.451	34.278.925
Total del pasivo corriente	<u>4.227.797.218</u>	<u>880.565.315</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>4.227.797.218</u>	<u>880.565.315</u>
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	<u>36.889.548.924</u>	<u>44.317.578.649</u>
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	<u>41.117.346.142</u>	<u>45.198.143.964</u>

Las Notas 1 a 9 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle

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

Nuestro informe sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, se extiende
en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A


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

Cristián H. Costantini
Presidente

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 EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 equivalente del ejercicio anterior

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	2.210.538.907	1.829.434.756
Gastos de administración [Nota 4.e]	(1.351.673.058)	(336.611.019)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(564.089.658)	(560.298.575)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(133.370.140)	(134.284.890)
Otros Ingresos - Resultado por cesión	3.152.163.059	245.813.827
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda - RECPAM	(1.628.933.367)	20.705.160
Ganancia neta antes de impuestos a las ganancias	<u>1.684.635.743</u>	<u>1.064.759.259</u>
Impuesto a las Ganancias [Nota 6]	(15.254.693)	(7.171.559)
GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u><u>1.669.381.050</u></u>	<u><u>1.057.587.700</u></u>

Las Notas 1 a 9 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
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 sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

Movimientos	31/12/2024			31/12/2023	
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total	
Patrimonio al inicio del ejercicio	42.988.641.080	-	1.328.937.569	44.317.578.649	51.152.259.550
Distribución de dividendos (*)	-	(1.197.532.999)	(1.197.532.999)	(6.840.339.047)	(6.840.339.047)
Rescate de cuotas partes (**)	(7.899.877.776)	-	(7.899.877.776)	(1.051.929.554)	(1.051.929.554)
Ganancia neta del ejercicio	-	1.669.381.050	1.669.381.050	1.057.587.700	1.057.587.700
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	35.088.763.304	1.800.785.620	36.889.548.924	44.317.578.649	44.317.578.649

(*) Según Acta de directorio N° 656 celebrada el 30 de abril de 2024

(**) Según Acta de directorio N° 676 celebrada el 29 de noviembre de 2024

Las Notas 1 a 9 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
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 sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	2.838.575	34.284.570
Efectivo al cierre del ejercicio	145.776.639	2.838.575
Aumento (disminución) neta del efectivo	142.938.064	(31.445.995)
<u>Actividades operativas:</u>		
Ganancia neta del ejercicio	1.669.381.050	1.057.587.700
Impuestos a las ganancias	15.254.693	7.171.559
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes a las actividades operativas:</u>		
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	(2.210.538.907)	(1.829.434.756)
Prevision Impuesto al Valor Agregado - Credito Fiscal	55.110.135	51.306.348
<u>Variaciones netas en activos y pasivos operativos:</u>		
Otros Créditos	(2.140.158.735)	(1.167.878.754)
Deudas agente de administración	32.418.522	(74.522.539)
Cargas fiscales	72.780.537	34.278.924
Otras deudas	3.242.032.856	419.059.935
Inventario	1.619.310.913	(9.584.604)
Pago impuesto a las ganancias	(15.254.693)	(7.171.559)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	2.340.336.371	(1.519.187.746)
<u>Actividades de financiación</u>		
Rescate de cuotapartistas	(7.899.877.776)	(6.840.339.047)
Distribución de dividendos	(1.197.532.999)	(1.051.929.554)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(9.097.410.775)	(7.892.268.601)
<u>Actividades de inversión</u>		
Variación neta de inversiones temporarias	616.427.995	2.949.351.281
Cobros de aportes de negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	6.283.584.473	6.430.659.071
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	6.900.012.468	9.380.010.352
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EJERCICIO	142.938.064	(31.445.995)

Las Notas 1 a 9 y los Anexos I al III que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
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 sobre los estados contables
fechado el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
[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.

En el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 se han realizado rescates de 8.355.472 cuotas partes de VN 1, quedando la constitución del Patrimonio Neto a esa fecha de la siguiente forma:

- Cuotas partes Clase A: 26.287.785 de VN U\$S 1 cada una: 61 cuotas partistas.
- Cuotas partes Clase B: 2.199.635 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 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

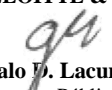
Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
[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 parqueadas, 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.

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.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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 casos 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.

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 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 incluyen cifras correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio económico, de acuerdo a lo señalado en el párrafo c) de esta nota, a fin de permitir su

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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 cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, deben presentarse ante ese organismo de control en moneda homogénea.

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, 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 Diciembre 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,

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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 117,76% en el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre 2024 y del 211,41% 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:

- (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.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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 valuaron 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 del 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.

d) Inventarios

Al 31 de Diciembre de 2024 y 2023, el rubro comprendía: (i) adelantos para la compra de unidades funcionales en desarrollo correspondientes al Proyecto Puerto Madero, cuyo costo de adquisición ascendió a 12.404.949.194; (ii) adelantos por 5 (cinco) cocheras correspondientes y 15 (quince) unidades departamentales al proyecto Huergo cuyo costo de adquisición ascendió a 3.236.221.510 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 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 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 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

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


Gonzalo I. 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

- c) Neto del negocio conjunto que surge de los estados contables reexpresados en moneda de cierre de cada ejercicio.
- d) 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) Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes han sido valuados al mayor importe entre las sumas recibidas del cliente (considerando, de corresponder, la moneda de origen en la cual se han recibido los pagos anticipados) y el costo de cancelación de la obligación, siendo reexpresadas desde dicho momento de acuerdo a lo establecido en la nota 2.c).

g) Patrimonio neto

Las cuotas partes suscriptas han sido reexpresadas en moneda de cierre del período aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la nota 2, en función de las respectivas fechas de suscripción.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 (cifras históricas) el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 1.294,94 y \$ 552,37, cada una, equivalente de U\$S 1,26 y U\$S 0,69 cada una, respectivamente.

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 descrito en el apartado c) de la Nota 2, considerando los movimientos de los períodos / ejercicios siguientes.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

h) 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 (y sus modificatorias).

i) 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 cada 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 2024 y 2023, es la siguiente:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	80.121.870	1.816.410
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	65.654.769	1.022.165
TOTAL	<u>145.776.639</u>	<u>2.838.575</u>

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Saldo a favor sobre el impuesto a los Ingresos Brutos	-	36.283.589
Impuesto Ley 25.413	11.046.026	1.569.044
Creditos por cesión	88.330.307	286.379.268
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta] – [Anexo II]	3.091.428.058	864.839.647
Diversos	8.667.268	2.455.753
Subtotal	3.199.471.659	1.191.527.301
<u>No Corriente</u>		
Impuesto al Valor Agregado - Crédito Fiscal	126.593.377	155.973.910
Previsión por desvalorización del Impuesto al Valor Agregado – Crédito Fiscal [Anexo III]	(126.593.377)	(155.973.910)
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta] – [Anexo II]	77.104.242	-
TOTAL	77.104.242	-
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	12.404.949.194	13.813.826.029
Terrenos Nordelta [UT Nordelta - Nota 7b]	7.085.342.093	-
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Huergo - Nota 7c]	3.236.221.510	-
Subtotal	22.726.512.797	13.813.826.029
<u>No Corriente</u>		
Terrenos Nordelta [UT Nordelta - Nota 7b]	-	7.085.342.092
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Huergo - Nota 7c]	-	3.446.655.589
Subtotal	-	10.531.997.681
TOTAL	22.726.512.797	24.345.823.710

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

94
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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
d) Otras deudas		
<u>Corriente</u>		
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	31.067.588	23.287.143
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	31.067.588	23.287.141
Provisión para otros gastos	32.102.864	93.582.469
Anticipo recibido por venta de terreno	1.665.196.782	609.099.876
Deudas intercompany [UT Nordelta]	561.125.611	-
Anticipo de clientes	1.670.729.052	-
TOTAL	3.991.289.485	749.256.629

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

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
e) Gastos de administración		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	135.317.649	133.021.935
Honorarios	99.670.996	84.044.744
Impuestos, tasas y contribuciones	374.507.609	51.692.967
Resultado por previsión por desvalorización del Impuesto al Valor Agregado – Crédito Fiscal	55.110.135	51.306.348
Impuesto al Valor Agregado no computable	-	10.401.656
Otros	125.945.164	6.143.369
Gastos revisión de calidad [Oceana Nordelta]	561.121.505	-
TOTAL	1.351.673.058	336.611.019

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 ejercicios económicos finalizados el 31 de Diciembre de 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 564.089.658 y 560.298.575, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


Gonzalo L. 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

- 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 ejercicios económicos finalizados el 31 de Diciembre 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 133.370.140 y 134.284.890, 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.

Por los ejercicios económicos finalizados el 31 de Diciembre de 2024 y 2023, la mencionada retribución ascendió a 135.317.649 y 133.021.935, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada período (Nota 4.e).

- 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);

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

- (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.

- 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 cuotapartes 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

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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.

Durante los ejercicios económicos finalizados el 31 de Diciembre de 2024 y 2023, las UTES “Puerto Madero”- “Consultatio Argentina SAU -Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria” y “Huergo” “Consultatio Argentina SAU – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria, obtuvieron resultados de fuente extranjera originados en inversiones en el exterior. Debido a que ambas entidades no son sujetos posibles en el Impuesto a las Ganancias, el fondo registró el impuesto por dichos resultados en la proporción a su participación.

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, más los gastos de escrituración.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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 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 Diciembre de 2024 el Fondo efectuó adelantos para la compra de unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a 12.404.949.194. 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, 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

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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.

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, 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 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


Gonzalo J. 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
[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. 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 3.236.221.510.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentadas en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
[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 2024 son los siguientes:

	Sin plazo	Hasta tres meses	Entre tres y doce	Mas de doce meses	Total
Inversiones temporarias	1.280.949.436	-	-	-	1.280.949.436
Otros créditos	11.046.026	8.667.268	3.179.758.365	77.104.242	3.276.575.901
Honorarios Agente de Administración	-	129.448.282	-	-	129.448.282
Otras deudas	-	2.326.092.704	1.665.196.781	-	3.991.289.485
Deudas fiscales	-	107.059.451	-	-	107.059.451
	1.291.995.462	2.571.267.705	4.844.955.146	77.104.242	8.785.322.555

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

9. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, no existen hechos posteriores significativos susceptibles de ser incluidos en notas a los estados contables.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 I

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

DETALLE DE INVERSIONES

Concepto	Cantidad	31/12/2024		31/12/2023	
		Valor Cuotaparte	Total	Total	
I. <u>Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:</u>					
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "D"	1.675.366	0,743031	[1]	1.280.949.436	1.897.377.432
TOTAL				1.280.949.436	1.897.377.432
Total de inversiones corrientes				1.280.949.436	1.897.377.432

[1] Valuado a USD 0,743031 y convertido al tipo de cambio comprador de \$1029 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

	Resultado del ejercicio		Valor de la participación	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
II. <u>Participación en Negocios Conjuntos:</u>				
1. "Puerto Madero" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria	(1.231.095.416)	94.222.604	2.726.771.466	7.853.968.179
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	144.329	(333.654.850)	84.965.780	[*] 47.125.922
3. "Huergo" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria	3.441.489.994	2.068.867.002	10.875.794.123	9.859.482.845
Total participaciones en negocios conjuntos	2.210.538.907	1.829.434.756	13.687.531.369	17.760.576.946

[*] Neto de resultados no trascendidos.

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.


Gonzalo I. 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 EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
 Moneda homogénea – Nota 2.c)

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	31/12/2024			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\$ 63.804	1.029,00	65.654.769	1.022.165
Inversiones temporarias	US\$ 1.244.849	1.029,00	1.280.949.436	1.897.377.432
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta]	US\$ 3.004.303	1.029,00	3.091.428.058	864.839.647
Subtotal del activo corriente			4.438.032.263	2.763.239.244
<u>Activo no corriente</u>				
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta]	US\$ 74.931	1.029,00	77.104.242	-
Subtotal del activo no corriente			77.104.242	-
Total del Activo			4.515.136.505	2.763.239.244

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

El informe de fecha 7 de marzo de 2025, se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
 Comisión Fiscalizadora
 Abogado UBA
 CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
 Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado el 7 de marzo de 2025, 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 EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2023
Moneda homogénea – Nota 2.c)

PREVISIONES

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos [1]	RECPAM	Saldos al final del período/ ejercicio
Prevision de IVA - Credito fiscal	155.973.910	55.110.135	(84.490.668)	126.593.377
Total al 31/12/2024	155.973.910	55.110.135	(84.490.668)	126.593.377
Total al 31/12/2023	404.168.767	51.306.348	(299.501.205)	155.973.910

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

El informe de fecha 7 de marzo de 2025,
se extiende en documento aparte


Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Comisión Fiscalizadora
Abogado UBA
CPACF - T° 31 F° 198

Cristián H. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 7 de marzo de 2025, 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 2024.
- b) Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- e) Notas 1 a 10 y Anexos I, II y III correspondientes a los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- f) Inventario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- 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 2024.

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 07 de marzo de 2025, 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 2024, 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 2024, 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, 07 de marzo de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Abogado (UBA)
CPACF - T° 31 F° 198