

**CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE
INVERSIÓN CERRADO
LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)**

**Estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el
31 de diciembre de 2025**

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

A los señores Cuotapartistas de,

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

El Directorio de ONE618 ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. (antes 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 2025.

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 2025:

- 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.

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 2025 el Fondo efectuó adelantos para la compra de unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a 5.074.529.518. 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

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.

Con fecha 2 de diciembre de 2025 ha sido entregada la posesión del terreno al Fideicomiso, quedando pendiente de cancelación parte del precio pactado.

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

- 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.

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. En agosto 2025 la obra fue concluida y se dio inicio al proceso de cesión por lo que al 31 de diciembre de 2025 el valor de las unidades en inventario asciende a \$ 1.542.151.304

ESTRUCTURA PATRIMONIAL

La estructura patrimonial del Fondo Cerrado Inmobiliario en pesos correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31/12/2025
Activo Corriente	22.051.816.657
Activo No Corriente	4.661.212.322
Total Activo	26.713.028.979
Pasivo Corriente	2.010.988.352
Total Pasivo	2.010.988.352
Patrimonio Neto	24.702.040.627
Total Pasivo y PN	26.713.028.979

1. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

La estructura de resultados en pesos correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	31/12/2025
Ingresos por ventas de bienes	6.183.750.000
Costo de bienes vendidos	-9.320.679.701
Pérdida Bruta	-3.136.929.701
Resultado Participación Negocios Conjuntos (Pérdida)	-5.820.503.273
Resultados financieros y por tenencia	4.858.287.856
Otros Ingresos - Resultado por Cesión	-1.419.532.055
Gastos de administración	-2.407.482.384
Retribuciones y gastos de gestión	-296.691.846
Impuesto a las Ganancias	-31.454.362
Pérdida del ejercicio	-8.254.305.765

2. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

El flujo de fondos del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31/12/2025
Fondos aplicados a las actividades operativas	7.996.724.386
Fondos aplicados a las actividades de financiación	-15.571.397.978
Fondos generados por las actividades de inversión	7.591.376.778
Total de fondos generados o aplicados durante el ejercicio	16.703.186

3. INDICADORES

A continuación, se presenta información perteneciente al Fondo Cerrado Inmobiliario correspondiente al los ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025

Indicador	Fórmula	31/12/2025
Solvencia	Patrimonio neto/Pasivo	12,2835
Endeudamiento	Pasivo/Patrimonio neto	0,0814
Liquidez corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	10,9657
Liquidez inmediata	(Caja y bcos.+Inv.ctes.+Créd.ctes.)/Pasivo cte.	7,6754
Razón patrimonio. neto y activo	Patrimonio neto/Activo	0,9247
Razón inmovilización activos	Activo no corriente/Activo	0,1745
Rentabilidad total	Rtdo.neto/P.N. (excluido rtdo. del ejer.)	-0,2505
Leverage financiero	(Rtdo.ord./P.N.)/((Rtdo.ord.+Ints.neg.)/Activo)	1,0814

4. ADMINISTRACION DEL FONDO COMUN CERRADO INMOBILIARIO

La dirección y administración del Fondo Cerrado Inmobiliario está a cargo de ONE618 ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. (antes CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION S.A.) (la Sociedad Gerente), que al 31/12/2025 administraba patrimonios en pesos y dólares por \$ 1.839.709.915.049,-

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 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: Eduardo F. Costantini
Vicepresidente: Cristián H. Costantini
Director Titular: Federico Cinque
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

5. PERSPECTIVAS

Nuestras perspectivas para el año próximo son optimistas. El Directorio continúa monitoreando de cerca la evolución de las variables macroeconómicas, con el objetivo de preservar el valor del Fondo para los cuotapartistas

6. 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, 9 de marzo de 2026.

One616 Asset Management GFCI SA

El Directorio

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Presidente y Directores de

One618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (anteriormente Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.)

CUIT N° 30-67726994-0

Domicilio legal: Avenida del Libertador 602, Piso 2°, CP 1001

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de liquidación

1. Opinión

Hemos auditado los estados contables de liquidación de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 (en liquidación)(el Fondo), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 9 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos I a IV.

En nuestra opinión, los estados contables de liquidación adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 al 31 de diciembre de 2025, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2.a) de los estados contables.

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 6. "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables de liquidación" de nuestro informe. Somos independientes de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260

(en liquidación) 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. Énfasis sobre la liquidación del Fondo y la base contable aplicada

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la nota 1.1 a los estados contables de liquidación adjuntos, que describe la “Ocurriencia de la Fecha de vencimiento” con fecha 9 de marzo de 2026 y consecuente finalización del “período de vigencia” del Fondo, que no hacen posible su continuidad como empresa en funcionamiento, y que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión del fondo se dará por iniciado el procedimiento de liquidación, no resultando de utilidad la presentación de información comparativa del ejercicio anterior, la que oportunamente fue preparada sobre la hipótesis de empresa en funcionamiento. Los presentes estados contables de liquidación han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por el Reglamento de Gestión en relación con el proceso de liquidación del Fondo. Por tal razón, los estados contables de liquidación adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2.a) de los mencionados estados contables de liquidación. Como se expresa en dicha nota, los criterios contables aplicados difieren de los que se habrían utilizado si los estados contables hubieran sido preparados sobre la base de una empresa en funcionamiento.

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

El Directorio del Agente de Administración del Fondo es responsable de la otra información, que comprende a la Memoria. 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 esta.

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.

5. Responsabilidades del Liquidador del Fondo en relación con los estados contables de liquidación

El Liquidador de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de liquidación adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento descriptas en la nota 2.a) de los mencionados estados contables 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 de liquidación adjuntos, el Liquidador de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. El Agente de Administración One618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (anteriormente Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.) ha concluido que la Sociedad no reviste la condición de empresa en funcionamiento, según se describe en la nota 1.1 y 2.a) de los estados contables adjuntos.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables de liquidación 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 de liquidación.

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 de liquidación 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 de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Liquidador de la Sociedad.
- d) En el caso de que, en la preparación de los estados contables, no pueda aplicarse la base de empresa en funcionamiento, concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Liquidador de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260, de la base contable utilizada considerada aplicable a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento (base de liquidación). 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 la Sociedad vuelva a ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables de liquidación, 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 Liquidador de la Sociedad 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

- a) Las cifras de los estados contables de liquidación mencionados en el primer párrafo de la sección 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, los cuales se encuentran pendientes de transcripción a los libros rubricados.
- b) El Fondo no tiene personal propio, por lo tanto, no existe deuda devengada al 31 de diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de marzo de 2026

DELOITTE & Co. S.A.
Registro de Sociedades Comerciales
CPCECABA – T° 1 - F° 3

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A T° 340 - F° 122

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

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 (en proceso de liquidación)

Avda Libertador 602 – Piso 2 – 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 (nota 9).
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	One618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (anteriormente Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.).
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia del Agente de 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	9 de diciembre de 2025
Calificación	FI1+(Arg)

**EJERCICIO ECONÓMICO N° 9
INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2025**

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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

Representado por:	31/12/2025
16.963.295 Cuotapartes Clase “A” de VN U\$S 1 cada una	22.836.477.076
1.385.770 Cuotapartes Clase “B” de VN U\$S 1 cada una	1.865.563.551
	24.702.040.627

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

	<u>31/12/2025</u>
<u>ACTIVO</u>	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	
Bancos [Nota 4.a]	208.470.548
Inversiones temporarias [Anexo I]	1.810.294.569
Otros créditos [Nota 4.b]	13.416.370.718
Inventarios [Nota 4.c]	6.616.680.822
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>22.051.816.657</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>	
Otros créditos [Nota 4.b]	31.198.438
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	4.630.013.884
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>4.661.212.322</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>26.713.028.979</u>
<u>PASIVO</u>	
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	
Deudas	
Honorarios Agente de Administración	183.745.411
Otras deudas [Nota 4.d]	1.397.861.709
Fiscales	429.381.232
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>2.010.988.352</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>2.010.988.352</u>
<u>PATRIMONIO NETO</u>	
[según estado respectivo]	<u>24.702.040.627</u>
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	<u>26.713.028.979</u>

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026,
se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables
fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en
documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

	<u>31/12/2025</u>
Ingresos por ventas de bienes [Nota 4.f]	6.183.750.000
Costo de los bienes vendidos [Anexo IV]	<u>(9.320.679.701)</u>
PÉRDIDA BRUTA	<u>(3.136.929.701)</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	(5.820.503.273)
Gastos de administración [Nota 4.e]	(2.407.482.384)
Retribuciones y gastos de gestión	
Agente de Administración [Nota 5.a]	(177.533.817)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(119.158.029)
Otros Ingresos y egresos, netos - Resultado por cesión	(1.419.532.055)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	<u>4.858.287.856</u>
PÉRDIDA NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	<u>(8.222.851.403)</u>
Impuesto a las Ganancias [Nota 6]	<u>(31.454.362)</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(8.254.305.765)</u>

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026,
se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables
fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en
documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

Movimientos	Cuotapartes	31/12/2025	
		Resultados no asignados	Total
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	46.158.833.207	2.368.911.163	48.527.744.370
Distribución de dividendos (*)	-	(2.368.911.163)	(2.368.911.163)
Rescate de cuotapartes (**)	(13.202.486.815)	-	(13.202.486.815)
Pérdida neta del ejercicio	-	(8.254.305.765)	(8.254.305.765)
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	32.956.346.392	(8.254.305.765)	24.702.040.627

(*) Según Acta de directorio N° 686 celebrada el 11 de abril de 2025

(**) Según Acta de directorio N° 710 celebrada el 4 de diciembre de 2025

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

	<u>31/12/2025</u>
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>	
Efectivo al inicio del ejercicio	191.767.362
Efectivo al cierre del ejercicio	208.470.548
Aumento neto del efectivo	16.703.186
<u>Actividades operativas:</u>	
Pérdida neta del ejercicio	(8.254.305.765)
Impuestos a las ganancias	31.454.362
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo provenientes a las actividades operativas:</u>	
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	5.820.503.273
Previsión Impuesto al Valor Agregado - Crédito Fiscal	341.718.419
Resultado por venta de terreno	3.136.929.701
Resultados financieros por valuación de inventario y créditos por cesión	(4.302.847.434)
<u>Variaciones netas en activos y pasivos operativos:</u>	
Otros créditos	1.841.615.330
Inventario	9.714.114.819
Deudas agente de administración	13.457.801
Cargas fiscales	288.545.851
Otras deudas	(603.007.609)
Pago impuesto a las ganancias	(31.454.362)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	7.996.724.386
<u>Actividades de inversion</u>	
Variación neta de inversiones temporarias	(125.221.461)
Cobros de aportes de negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	7.716.598.239
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	7.591.376.778
<u>Actividades de financiancion</u>	
Distribución de dividendos	(2.368.911.163)
Rescate de cuotas partes	(13.202.486.815)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(15.571.397.978)
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	16.703.186

(1) Efectivo: Comprende el rubro "Bancos".

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026,
se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables
fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en
documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1) Descripción del Fondo y situación actual

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 Directorio de One618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (anteriormente Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.) (mencionada indistintamente como “como agente de administración de productos de inversión colectiva FCI”, “Sociedad Gerente” o “el Liquidador” o el “Administrador”) con fechas 3 de agosto de 2016 y 8 de febrero de 2017; y por Banco de Valores S.A. (como agente de custodia de productos de inversión colectiva FCI), con fechas 3 de agosto de 2016 y 1° de febrero de 2017, respectivamente.

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

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

Con fecha 20 de diciembre de 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 (nota 9).

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

Como resultado de su colocación de fecha 9 de marzo de 2017, el Fondo ha recibido U\$S 44.905.050 entre dicha fecha y el 31 de marzo de 2017.

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 se han realizado rescates de 13.202.486.815 cuotapartes de VN 1, quedando la constitución del Patrimonio Neto a esa fecha de la siguiente forma:

- Cuotapartes Clase A: 16.936.295 de VN U\$S 1 cada una: 63 cuotapartistas.
- Cuotapartes Clase B: 1.385.770 de VN U\$S 1 cada una: 5 cuotapartistas.

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

[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 parquizadas, 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.

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026,
se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables
fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en
documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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 Liquidador/Administrador.

En este sentido, con fecha 9 de marzo de 2026 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo, en virtud de haber operado el vencimiento de su período de vigencia, supuesto de Disolución previsto el Artículo XIX del Reglamento de Gestión, y no habiendo la Asamblea de Cuotapartistas decidido la extensión del plazo del vencimiento del mismo, razón por la cual se iniciará el proceso de liquidación de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión.

El referido Artículo XIX, inciso b) establece que ocurrido un Supuesto de Liquidación, el Administrador, publicará un hecho relevante al respecto y el acta de Directorio del Administrador y/o acta de asamblea de Cuotapartistas en AIF y los sistemas de información de los mercados donde se listen y/o negocien las Cuotapartes, iniciará el proceso de enajenación de las Inversiones Elegibles conforme el punto c) de dicho Artículo, en un plazo no superior a los 2 (dos) años, exceptuándose de dicho proceso de enajenación aquellas Inversiones Elegibles cuyo plazo de amortización sea inferior a 2 (dos) años. Durante dicho período el Fondo cesará las inversiones en Proyectos Elegibles, limitándose el Administrador a la liquidación de los activos del Fondo y efectuar inversiones transitorias en fondos comunes de inversión encuadrados en el artículo 4° inciso b) de la Sección II, del Capítulo II del Título V de las Normas de la CNV, y de acuerdo a lo establecido en el apartado “9. Proceso de desinversión” del “Anexo I – Plan de Inversión” al Reglamento de Gestión.

Debido a lo mencionado anteriormente, los presentes estados contables fueron preparados de acuerdo a una base contable de liquidación. Por lo manifestado anteriormente, los activos y pasivos expuestos en los presentes estados contables de liquidación se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación de los mismos al 31 de diciembre de 2025.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

2. NORMAS CONTABLES APLICADAS

a) Normas contables aplicadas

Los presentes estados contables del Fondo por el ejercicio económico finalizado el 31 de Diciembre de 2025 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.

La RT N° 54 (T.O. RT N° 59) - Norma Unificada Argentina de Contabilidad (“NUA”) emitida por la FACPCE, fue adoptada por el CPCECABA mediante la Resolución P.460/2024 del 21/08/2024, con vigencia en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

- Para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025 inclusive, sin exigir su aplicación a los períodos intermedios comprendidos en el primer ejercicio;
- Se admite la aplicación anticipada para la preparación de estados contables correspondientes a ejercicios finalizados a partir del 30 de septiembre de 2024 inclusive.

Los presentes estados contables han sido preparados bajo una base contable de liquidación, de acuerdo a lo mencionada en Nota 1.1., para dar cumplimiento a lo requerido por el Reglamento de Gestión en relación con el proceso de liquidación del Fondo. Por tal razón, los estados contables de liquidación han sido preparados de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder, aplicables a una empresa que ha dejado de estar en funcionamiento. Los activos y pasivos expuestos en los presentes estados contables se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación de los mismos al 31 de diciembre de 2025. Los criterios contables aplicados difieren de los que se habrían utilizado si los estados contables hubieran sido preparados sobre la base de una empresa en funcionamiento.

En este sentido, si el último estado contable elaborado por el Liquidador corresponde a un ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2025, en principio debería aplicarse obligatoriamente la RT 54.

No obstante, dado que los estados contables de liquidación presentan ciertas particularidades -por tratarse del último estado contable de la entidad, preparado y medido sobre bases de liquidación-, se admitirá que la aplicación de la RT 54 en dicho ejercicio sea de carácter voluntario, siempre que no exista un estado contable previo emitido bajo esta resolución, tal es el caso de los presentes estados contables

Por lo mencionado anteriormente, el Liquidador ha optado por no aplicar las NUA debido a que no son obligatorias para el Fondo en la preparación de los presentes estados contables de liquidación.

Asimismo, con motivo de la liquidación del Fondo, los presentes estados contables en proceso de liquidación no incluyen la información comparativa requerida por las normas contables vigentes.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026,
se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables
fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en
documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

b) Moneda funcional del Fondo

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

c) Consideración de los efectos de la inflación

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

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

En septiembre de 2018 la FACPCE emitió su normativa, 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 2025, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de las operaciones del Fondo.

A los efectos del ajuste por inflación, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables ha sido del 31,55% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

La normativa admite la utilización de una serie de simplificaciones de las cuales el Agente de Administración ha optado por:

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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

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

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

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

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

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN UTILIZADOS

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

a) Activos y pasivos monetarios en pesos

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

b) Activos en moneda extranjera

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

c) Inversiones temporarias

Se valoraron al valor de la cuota parte del último día hábil del 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 del ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

d) Inventarios

Al 31 de diciembre de 2025, el rubro comprendía: (i) 3 (tres) unidades departamentales del Proyecto Puerto Madero, 2 (dos) unidades departamentales del Proyecto Huergo y (ii) adelantos por 3 (tres) unidades departamentales al Proyecto Huergo.

Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, la compañía se encuentra en base de liquidación por lo que los activos fueron valuados a su valor de realización entendiéndose como el precio de salida estimado en condiciones de mercado, neto de todos los costos directos necesarios para su comercialización (descuentos, comisiones, gastos legales, impuestos, entre otros).

Para la determinación del valor neto de realización de las unidades funcionales correspondientes al Proyecto Puerto Madero 3 (tres) departamentos y las unidades funcionales correspondientes al Proyecto Huergo 2 (dos) departamentos, la Gerencia ha optado por el método de comparables de mercado basándose en el precio promedio por metro cuadrado de las últimas unidades funcionales enajenadas con similares características realizadas por las Unidades Transitorias previamente mencionadas durante los últimos dos meses previos al cierre del ejercicio.

Sobre dicho valor base, se han deducido los gastos necesarios para la comercialización de dichas unidades, las cuales consisten en comisiones inmobiliarias e impuestos, entre otros.

Respecto a las 3 (tres) unidades departamentales restantes del proyecto Huergo, por las mismas, los compradores están cumpliendo plan de pago.

El Administrador considera que los valores así determinados representan de manera razonables los importes que el Fondo espera percibir en el proceso de liquidación.

e) Otros créditos – créditos por cesión

Al 31 de diciembre de 2025, el rubro comprendía créditos por unidades a recibir equivalentes a 10 (diez) unidades departamentales correspondientes al Proyecto Oceana Nordelta.

Dichos créditos fueron valuados al valor estimado de realización de las unidades a recibir, entendiéndose como tal el precio de venta estimado en condiciones de mercado, neto de todos los costos directos necesarios para su comercialización (descuentos, comisiones, gastos legales, impuestos, entre otros).

Los restantes créditos han sido registrados por sus valores nominales.

f) Participación en negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2025, 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).

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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).
- c) 30% en el negocio conjunto “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria” (Huergo 475).

La U.T. ha finalizado las tareas de explotación y construcción del terreno adquirido, en condominio con Consultatio Argentina S.A.U., como parte de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo.

Las participaciones anteriormente mencionadas, se han valuado considerando la participación patrimonial proporcional en los respectivos patrimonios, más los ajustes necesarios para llevar dicha participación a su valor neto de realización, consistente con el estado de liquidación del Fondo. Dado que los activos subyacentes de las Unidades Transitorias (“UTES”) contienen unidades funcionales representadas por créditos por cesión y por inventarios, el valor de la inversión se ha determinado ajustando el valor neto de realización de los activos netos subyacentes en cada UTE, por el porcentaje de participación del Fondo sobre el Patrimonio neto de las mismas.

Los principales ajustes al valor de la participación mencionados en el párrafo anterior efectuados por el Administrador al 31 de diciembre de 2025 corresponde a los valores de las unidades funcionales representadas por créditos por cesiones o inventarios, tomando como referencia las ventas recientes deduciendo los gastos directos de comercialización (comisiones, impuestos, descuentos, entre otros).

Al 31 de diciembre de 2025, la U.T. Nordelta presenta una pérdida que excede el valor de la inversión original por lo que se exponen las deudas en negocios conjuntos dentro del rubro “otras deudas” (Nota 4.d). Ver adicionalmente Nota 7.

g) Otras deudas - 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).

h) 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 2025 (cifras históricas) el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 1.346,23 cada una, equivalente de U\$S 0,93 cada una.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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.

i) 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; considerando los ajustes detallados en la nota 3.f) 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 las resoluciones de la FACPCE (y sus modificatorias).

j) Reconocimiento de ingresos por ventas

Los ingresos por ventas de bienes se reconocen con la entrega de los mismos y traslado a los clientes de los derechos y obligaciones que de ellos desprendan.

k) Uso de estimaciones

Para la preparación de los presentes estados contables el Directorio y la Gerencia del Agente de Administración han realizado estimaciones que afectan la determinación de los importes de los activos y pasivos, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio.

Los activos y pasivos expuestos en los presentes estados contables se presentan considerando el valor estimado de recupero, realización o cancelación. Para la determinación de este valor, se han considerado los siguientes juicios:

A tal fin, el Administrador ha considerado como premisas de valuación, entre otras cuestiones, las tasaciones efectuadas por expertos independientes para ciertas unidades funcionales, precios de lista, precios de venta de unidades similares comercializadas en fecha reciente, precios de referencia de mercado con características similares dentro de los mismos desarrollos y en otros proyectos similares, contemplando ubicación, tipología, superficie, amenities, condiciones generales del mercado inmobiliario, gastos directos asociados a las comercialización de unidades, entre otros.

Los resultados futuros pueden diferir de las estimaciones efectuadas a la fecha de preparación de los presentes estados contables.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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 2025 es la siguiente:

	<u>31/12/2025</u>
a) Bancos	
Cuentas Corrientes en pesos	134.644.252
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	73.826.296
TOTAL	<u>208.470.548</u>
b) Otros créditos	
<u>Corriente</u>	
Impuesto Ley 25.413	25.092.114
Creditos por cesión	12.037.044.528
SalDOS con partes relacionadas [UT Nordelta] – [Anexo II]	1.354.234.076
TOTAL	<u>13.416.370.718</u>
<u>No Corriente</u>	
Impuesto al Valor Agregado - Crédito Fiscal	441.509.810
Previsión por desvalorización del Impuesto al Valor Agregado – Crédito Fiscal [Anexo III]	(431.399.171)
Diversos	21.087.799
TOTAL	<u>31.198.438</u>
c) Inventarios	
<u>Corriente</u>	
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	5.074.529.518
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Huergo - Nota 7c]	1.542.151.304
TOTAL	<u>6.616.680.822</u>
	<u>31/12/2025</u>
d) Otras deudas	
<u>Corriente</u>	
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	26.629.770
Provisión para otros gastos	92.003.352
Deudas con Negocios Conjuntos	161.337.537
Anticipos de clientes	1.117.891.050
TOTAL	<u>1.397.861.709</u>

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

La composición del rubro gastos de administración del estado de resultados durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	<u>31/12/2025</u>
e) Gastos de administración	
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	72.575.280
Honorarios	321.905.484
Impuestos, tasas y contribuciones	577.457.112
Resultado por previsión por desvalorización del Impuesto al Valor Agregado – Crédito Fiscal	341.718.418
Gastos de oficina	92.062.102
Otros	1.001.763.988
TOTAL	<u>2.407.482.384</u>
f) Ingresos por ventas de bienes	
Venta de terreno	6.183.750.000
TOTAL	<u>6.183.750.000</u>

5. HONORARIOS Y GASTOS

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

- a) El agente de administración percibe como retribución, un honorario anual de 1,25 % (por debajo del 4% establecido como tope en el Reglamento de Gestión), calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. El honorario del agente de administración, más IVA, será pagadero trimestralmente, sobre la base de los últimos estados contables trimestrales del Fondo.

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, la mencionada retribución ascendió a \$ 177.533.817, encontrándose registrada en los resultados del ejercicio.

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

Por el ejercicio económico finalizado del 31 de diciembre 2025, la mencionada retribución ascendió a \$ 119.158.029 encontrándose registrada en los resultados del 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.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

Por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, la mencionada retribución ascendió a \$ 72.575.280 encontrándose registrada en los resultados del ejercicio (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);
 - (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.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

La Cuenta de Reserva deberá siempre mantener un saldo mínimo equivalente a los honorarios, gastos, impuestos y otros costos de los próximos 2 (dos) meses calendario. En caso de insuficiencia, el Custodio debitará las sumas necesarias de las Cuentas del Fondo para su transferencia a la Cuenta de Reserva. El Administrador utilizará la Cuenta de Reserva en la medida que no hayan fondos suficientes en las Cuentas del Fondo para solventar los honorarios, gastos, impuestos y otros costos. Las sumas depositadas en las Cuentas del Fondo y la Cuenta de Reserva no podrán exceder del 10% (diez por ciento) del patrimonio neto del Fondo.

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

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO

a) Impuesto a las ganancias

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

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

Durante el ejercicio económicos finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 imponibles 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.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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

c) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

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

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

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

Con fecha 5 de julio de 2017 ambas partes constituyeron “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria”, con la finalidad de llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el terreno referido anteriormente, tales como la compra de todo tipo de materiales, equipos, máquinas, componentes y todo tipo de elementos, la contratación de arquitectos,

Empresas constructoras, subcontratistas, paisajistas, decoradores, ingenieros civiles, inmobiliarias, empresas de logística y 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 2025 el Fondo efectuó adelantos para la compra de unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a 5.074.529.518. 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 Océana 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.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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 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.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A.)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

Con fecha 2 de diciembre de 2025 ha sido entregada la posesión del terreno al Fideicomiso, quedando pendiente de cancelación parte del precio pactado.

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

- 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.

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,

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)

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 2025

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

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. En agosto 2025 la obra fue concluida y se dio inicio al proceso de cesión por lo que al 31 de diciembre de 2025 el valor de las unidades en inventario asciende a \$ 1.542.151.304 (Ver Nota 4.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 2025 son los siguientes:

	Sin plazo	Hasta tres meses	Entre tres y doce	Mas de doce meses	Total
Inversiones temporarias	1.810.294.569	-	-	-	1.810.294.569
Otros créditos	25.092.114	-	13.391.278.604	31.198.438	13.447.569.156
Honorarios Agente de Administración	-	183.745.411	-	-	183.745.411
Otras deudas	-	1.397.861.709	-	-	1.397.861.709
Deudas fiscales	-	429.381.232	-	-	429.381.232
	1.835.386.683	2.010.988.352	13.391.278.604	31.198.438	17.268.852.077

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

9. HECHOS POSTERIORES

Fecha de vencimiento y período de vigencia del Fondo

Conforme resulta de la nota 1.1, el 9 de marzo de 2026 ocurrió la Fecha de Vencimiento del Fondo, supuesto de Liquidación previsto en Artículo XIX del Reglamento de Gestión, resultando, en tal caso, de aplicación lo estipulado en el Artículo XIX inciso a.i), siguientes y concordantes, del Reglamento de Gestión.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, la Asamblea de Cuotapartistas no decidió prorrogar el plazo de vigencia del Fondo, y tal como se indica en la nota 2.a), el Fondo ha preparado sus estados contables de acuerdo con principios de contabilidad aplicables al supuesto de liquidación.

No existen otros acontecimientos u operaciones ocurridas entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de emisión de los presentes estados contables, que lo mencionado anteriormente, que puedan afectar significativamente la situación financiera o los resultados del Fondo a la fecha de cierre del presente ejercicio.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquín Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en proceso de liquidación)
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 2025

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

DETALLE DE INVERSIONES

Concepto	Cantidad	31/12/2025	
		Valor Cuotaparte	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:			
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "D"	1.649.713	0,758879 [1]	1.810.294.569
Total de inversiones temporarias			1.810.294.569

[1] Valuado a USD 0,758879 y convertido al tipo de cambio comprador de \$1.446 / USD

	Resultado del ejercicio	Valor de la participación
	31/12/2025	31/12/2025
II. Participación en Negocios Conjuntos:		
1. "Puerto Madero" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria	1.562.743.557	1.294.459.231
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	(260.957.064)	-
3. "Huergo" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria	(7.122.289.766)	3.335.554.653
Total participaciones en negocios conjuntos	(5.820.503.273)	4.630.013.884

[*] Neto de resultados no trascendidos.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
 Síndico Titular
 Abogado (U.B.A.)
 CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
 Contador Público (U.B.A.)
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
 Vicepresidente

ANEXO II

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Moneda homogénea – Nota 2.c)

ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	31/12/2025		
ACTIVO	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio [1]	Monto (en pesos)
Activo corriente			
Bancos	US\$ 51.056	1.446	73.826.296
Inversiones temporarias	US\$ 1.251.933	1.446	1.810.294.569
Saldos con partes relacionadas [UT Nordelta]	US\$ 936.538	1.446	1.354.234.076
Subtotal del activo corriente			3.238.354.941
Total del Activo			3.238.354.941

[1] Tipo de cambio según cotización del Banco de la Nación Argentina al 31 de diciembre de 2025.

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

ANEXO III

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Moneda homogénea – Nota 2.c)

PREVISIONES

	Saldo al inicio del ejercicio	Aumentos [1]	RECPAM	Saldos al cierre del ejercicio
Previsión de IVA - Crédito fiscal	166.532.018	341.718.419	(76.851.266)	431.399.171
Total al 31/12/2025	166.532.018	341.718.419	(76.851.266)	431.399.171

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

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Moneda homogénea – Nota 2.c)

COSTO DE LOS BIENES VENDIDOS

	<u>31/12/2025</u>
Existencia de bienes de cambio al inicio del ejercicio	9.320.679.701
Existencia de bienes de cambio al cierre del ejercicio	-
Costo de los bienes vendidos	<u>9.320.679.701</u>

El informe de fecha 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte

Nuestro informe sobre los estados contables fechados el 9 de marzo de 2026, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Joaquin Labougle
Sindico Titular
Abogado (U.B.A)
CPACF T° 31 F° 198

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 - F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de
One 618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
(ex Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A)
Av. Libertador 602 – 2do Piso
Ciudad de Buenos Aires

En nuestro carácter de integrantes de la Comisión Fiscalizadora de One618 Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. (ex 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 Sociedad Gerente 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 2025.
- b) Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- 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 2025.
- f) Inventario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- g) Memoria preparada por el Directorio de la Sociedad Gerente 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 2025.

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 09 de marzo de 2026, 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 la Sociedad Gerente 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 de la Sociedad Gerente, 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 de la Sociedad Gerente, 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 de la Sociedad Gerente del Fondo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, 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 2025, 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 de la Sociedad Gerente del Fondo;
- c) Con fecha 9 de marzo de 2026 opera la Fecha de Vencimiento del Fondo, por el vencimiento de su período de vigencia, razón por la cual se deberá iniciar el proceso de liquidación del Fondo de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión.
- d) hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550.; y
- e) 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, 09 de marzo de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora

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