

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

**Estados contables correspondientes al ejercicio
económico finalizado
el 31 de diciembre de 2019**

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

ÍNDICE

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

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

**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

A los señores Cuotapartistas de,

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

El Directorio de CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. (en adelante la Sociedad Gerente) pone a vuestra consideración la presente Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos, y el Informe de la Comisión Fiscalizadora, documentación perteneciente a CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en adelante el Fondo Cerrado Inmobiliario) correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 2019.

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 2019:

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

Oceana Puerto Madero es un complejo residencial de lujo con una superficie vendible de 27.785 m2 a los que se suman 2.258 m2 de superficie retail. El proyecto está emplazado sobre un terreno de 11.362 m2 en el Dique 2 de Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires y será la última pieza del Distrito Faena. Para su concepción y diseño se conformó una asociación creativa con Alan Faena y se contrató al prestigioso estudio internacional Brandon Haw Architects.

El proyecto está conformado por dos edificios paralelos enfrentados de ocho pisos cada uno, separados por una imponente plaza central y con vistas al canal principal de Puerto Madero. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, el proyecto incluirá un novedoso programa de arte local y contará con certificación EDGE por el uso de materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros de energía y consumo de agua. Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 82 a 630 m2 con extensos balcones y vistas abiertas. En los últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas. El proyecto incluye áreas verdes por 7.100 m2, y amenities tales como: piscina rooftop, jacuzzi outdoor, lap pool indoor climatizada, lounge area, wellness area, gimnasio, vestuarios, ascensores inteligentes, drop-off area, parking de cortesía, servicio de concierge 24 horas, seguridad 24 horas y conexión a internet WIFI.

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Oceana Puerto Madero lanzó un programa Friends & Family en noviembre 2017 previo al inicio de obra, que no requirió inversión en marketing o publicidad. La campaña fue sumamente exitosa

ya que en dos meses se reservaron 88 unidades por un monto de US\$ 83,9 millones (la reserva es la instancia previa a firma de boleto de compraventa).

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

Obra:

- Continúan los trabajos de obra a cargo del contratista principal TGLT S.A. (sociedad que se fusionó con Caputo S.A.). En la Torre Norte, se está realizando el hormigonado de la losa sobre el octavo piso, mientras que en la Torre Sur la estructura resistente de hormigón se encuentra a nivel de losa sobre cuarto piso. Asimismo, se están ejecutando bases, anclajes y losa de supresión del sector plaza central, encontrándose hormigonada la losa sobre subsuelo correspondiente al primer y segundo cuadrante de plaza, mientras se avanza con fundaciones y estructura de elevación del tercer cuadrante.
- Las tareas de mampostería e instalaciones sanitarias en el Edificio A siguen avanzando de acuerdo al cronograma de obra.
- Se adjudicó el contrato a la empresa proveedora de pisos de madera. Se encuentran en proceso de homologación las ofertas de artefactos de iluminación, herrerías, mamparas y vidrios, pinturas.

Status comercial

- Al 31 de diciembre de 2019, el proyecto había firmado boletos de compraventa por 104 unidades equivalentes a 14.649 m2.

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

Oceana Nordelta es un complejo residencial orientado al segmento medio-alto con una superficie vendible de aproximadamente 17.966 m2. El proyecto está en una ubicación privilegiada, sobre un terreno de 23.080 m2 frente al lago central de Nordelta, lindante a lo que será el nuevo Centro Cívico diseñado por el reconocido estudio internacional Gehl Architects. Su diseño estuvo a cargo del estudio local Dahl Rocha Arquitectos.

El proyecto está conformado por un edificio de 6 pisos más planta baja, rodeado de extensas áreas verdes (19.200 m2), con senderos deportivos que permiten el contacto con la naturaleza y la movilidad urbana sustentable. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, se incluye un programa de arte local y contará con una certificación EDGE por utilizar materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros en energía y consumo de agua.

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Consultatio S.A. posee el 50% de este proyecto y el 50% restante está en manos del fondo “Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260”.

Status proyecto:

- Se ha concluido la etapa de diseño a cargo del estudio Dahl Rocha Arquitectos. Se presentó el proyecto para su evaluación, a la Comisión del Municipio de Tigre

Estrategia comercial:

- Consultatio se encuentra evaluando el momento adecuado para el lanzamiento comercial.

c) Proyecto “Huergo”

Huergo es una torre residencial ubicada en la zona conocida como “Macrocentro”, frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires. Dicho terreno se encuentra en las inmediaciones de la nueva autovía “Paseo del Bajo” que unió de manera más eficiente el sur y el norte de la ciudad. La zona donde se encuentra el terreno se vio beneficiada por la nueva infraestructura del barrio donde se sumaron 60 mil m2 de nuevos espacios verdes. La Compañía cree que el segmento residencial experimentará mayor demanda.

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

El 24 de octubre de 2019 y como resultado de la finalización de los trámites administrativos pertinentes, Consultatio S.A. y el Fondo fueron citados por la Escribanía General del Gobierno la Nación para suscribir la escritura traslativa de dominio de la Parcela. Asimismo, 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 según las condiciones de venta de la subasta pública llevada adelante por la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

Status proyecto:

- El expediente de Obra Nueva en etapa de proyecto fue registrado el 23 de diciembre. El 28 de noviembre se realizó la presentación municipal de Obra Nueva y demolición y se espera su aprobación para los próximos meses.

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Estrategia comercial:

- Consultatio se encuentra trabajando en la estrategia comercial y desarrollo de material de marketing.

1. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

La estructura patrimonial del Fondo Cerrado Inmobiliario en pesos correspondiente por su ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Activo Corriente	644.676.920	1.344.272.175
Activo No Corriente	1.387.115.240	800.756.862
Total Activo	2.031.792.160	2.145.029.037
Pasivo Corriente	9.578.330	30.071.596
Pasivo No Corriente	-	-
Total Pasivo	9.578.330	30.071.596
Patrimonio Neto	2.022.213.830	2.114.957.441
Total Pasivo y PN	2.031.792.160	2.145.029.037

2. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

La estructura de resultados en pesos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado Participación Negocios Conjuntos (Pérdida) / Ganancia	17.011.773	(21.096.999)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo RECPAM	(61.009.909)	405.322.498
Gastos de administración	(12.882.390)	(9.414.443)
Retribuciones y gastos de gestión	(35.863.085)	(32.048.347)
Otros Ingresos /(Egresos) Netos	-	-
Resultado neto ordinario	(92.743.611)	342.762.709
Impuesto a las Ganancia Mínima Presunta / Imp. a las Ganancias	-	36.600.510
(Pérdida) /Ganancia neta del ejercicio	(92.743.611)	379.363.219

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

3. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

El flujo de fondos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 en pesos es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Fondos (aplicados a) generados por las actividades operativas	(157.698.494)	342.425.014
Fondos generados por (aplicados a) las actividades de inversión	163.534.677	(342.221.916)
Total de fondos generados durante el ejercicio	5.836.183	203.098

4. INDICADORES

A continuación, se presenta información perteneciente al Fondo Cerrado Inmobiliario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Indicador	Fórmula	31/12/2019	31/12/2018
Solvencia	Patrimonio neto/Pasivo	211,124	70,33
Endeudamiento	Pasivo/Patrimonio neto	0,0047	0,0142
Liquidez corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	67,306	44,702
Liquidez inmediata	(Caja y bcos.+Inv.ctes.+Créd.ctes.)/Pasivo cte.	67,306	44,702
Razón patrimonio. neto y activo	Patrimonio neto/Activo	0,9953	0,9860
Razón inmovilización activos	Activo no corriente/Activo	0,6827	0,3733
Rentabilidad total	Rtdo.neto/P.N. (excluido rtdo. del ejer.)	(0,0438)	0,2186
Leverage financiero	(Rtdo.ord./P.N.)/((Rtdo.ord.+Ints.neg.)/Activo)	1,0066	1,0146

5. ADMINISTRACION DEL FONDO COMUN CERRADO INMOBILIARIO

La dirección y administración del Fondo Cerrado Inmobiliario está a cargo de CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSION S.A. (la Sociedad Gerente) que al 31 de diciembre de 2019 administraba patrimonios por pesos \$ 23.952.169.980, y dólares U\$S 21.651.179,- indicando un incremento de 14,66 % respecto al año anterior.

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

Presidente: Eduardo Francisco Costantini
Vicepresidente: Mariana Costantini
Director Titular: Nicolás Ibarra

CONSULTATIO INMOBILIARIO
FONDO COMUN DE INVERSION CERRADO LEY N° 27.260

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Síndicos Titulares: Mario R. Biscardi, Alejandro Mosquera y Arnoldo Gelman.

Síndicos Suplentes: Esteban P. Villar, Julieta P. Pariso y Gonzalo Vidal Devoto

6. PERSPECTIVAS

Nuestras perspectivas para el año próximo son optimistas. Esperamos que el año 2020 presente un impacto favorable sobre la industria de Fondos Comunes de Inversión.

El Directorio de la Sociedad Gerente se encuentra en un proceso de continuo análisis del contexto económico y financiero nacional e internacional, y de la constante evolución de la industria de Fondos Comunes de Inversión.

En este contexto, Consultatio Asset Management G.F.C.I. S.A. manifiesta conveniente continuar fortaleciendo su rol en la industria, a través del incremento en su participación de mercado, y adicionalmente se encuentra evaluando otras medidas a efectos de ampliar su base de clientes institucionales, corporativos y minoristas,

7. AGRADECIMIENTOS

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2020.

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

EL DIRECTORIO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores

Presidente y Directores de

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

CUIT N° 30-67726994-0

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables

1. Identificación de los estados contables objeto de la auditoría

Hemos auditado los estados contables adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 (en adelante, mencionado indistintamente como "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260" o "el Fondo"), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las Notas 1 a 9 y sus Anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018, reexpresadas en moneda del 31 de diciembre de 2019 de acuerdo a lo señalado en el apartado a) de la nota 2, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del ejercicio actual.

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

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

3. Responsabilidad de los auditores

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

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

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

4. Opinion

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el capítulo 1 de este informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas de la Comisión Nacional de Valores y las normas contables profesionales argentinas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de lo requerido por disposiciones vigentes informamos que:

- a) Las cifras de los estados contables adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables del Fondo mencionados en el apartado a) de este capítulo, al 31 de diciembre de 2019 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener el Fondo personal a cargo.
- c) En virtud de lo requerido por el artículo N°34 de la Resolución General N° 763/2018 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos, en lo que es materia de nuestra competencia, que no tenemos observaciones que formular sobre: a) el cumplimiento de las políticas de inversión y los objetivos del Fondo, b) las cláusulas contenidas en el Reglamento de Gestión, c) la valuación de los activos del Fondo en función de las normas de aplicación establecidas en el Reglamento de Gestión, las cuales se encuentran en línea con lo establecido por las normas contables profesionales, d) el proceso de control interno para el debido cumplimiento de las normas, y e) los sistemas de información para registrar el origen y la aplicación de los fondos en las transacciones que se efectúen con activos del Fondo.
- d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución C.D. N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de marzo de 2020.

DELOITTE & Co. S.A.

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

Gonzalo D. Lacunza (Socio)

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

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

Actividad principal del Fondo:	El Fondo tiene por objetivo el diseño, desarrollo, construcción y/o revalorización de inmuebles con destino residencial, comercial o usos mixtos, para su posterior comercialización.
Fecha de inscripción en el Registro Público de Fondos Comunes de Inversión de la Comisión Nacional de Valores:	El 19 de enero de 2017, bajo el N° 910, Resolución N° 18.472
Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:	El 15 de febrero de 2017, bajo el N° 3.144, Libro 82 Tomo - , de Sociedades por Acciones
Duración:	5 (cinco) años, con posibilidad de hasta 5 (cinco) prórrogas consecutivas de un plazo no inferior a 1 (un) año cada una de ellas. A dichos plazos se adicionará el período de liquidación del Fondo.
Agente de Administración de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A.
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia del Agente del Administración:	14 del Libro 14 del Tomo A de Sociedades Anónimas – Expte. N° 1.584.646
Agente de Custodia de Productos de Inversión Colectiva de Fondos Comunes de Inversión	Banco de Valores S.A.
Calificadora de Riesgo	Fix S.C.R. S.A. (afiliada a Fitch Ratings)
Fecha de última calificación	16 de diciembre de 2019
Calificación	FI2 (arg)

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2019

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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

Representado por:	31/12/2019	31/12/2018
41.492.164 cuotapartes Clase “A” de VN U\$S 1 cada una	1.868.520.977	1.954.215.860
3.412.886 cuotapartes Clase “B” de VN U\$S 1 cada una	153.692.853	160.741.581
	2.022.213.830	2.114.957.441

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	31/12/2019	31/12/2018
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	7.184.141	1.347.958
Inversiones temporarias [Anexo I]	635.268.882	1.341.443.274
Otros créditos [Nota 4.b]	2.223.897	1.480.943
Total del activo corriente	644.676.920	1.344.272.175
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	579.215.604	546.312.292
Inventarios [Nota 4.c]	777.712.923	250.964.747
Otros créditos [Nota 4.b]	30.186.713	3.479.823
Total del activo no corriente	1.387.115.240	800.756.862
TOTAL DEL ACTIVO	2.031.792.160	2.145.029.037
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	6.700.591	7.991.568
Cargas fiscales [Nota 4.d]	579	18.570.757
Otras deudas [Nota 4.e]	2.877.160	3.509.271
Total del pasivo corriente	9.578.330	30.071.596
TOTAL DEL PASIVO	9.578.330	30.071.596
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	2.022.213.830	2.114.957.441
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	2.031.792.160	2.145.029.037

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Mariana Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

**ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	17.011.773	(21.096.999)
Gastos de administración [Nota 4.f]	(12.882.390)	(9.414.443)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(29.791.776)	(26.448.666)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(6.071.309)	(5.599.681)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(61.009.909)	405.322.498
(Pérdida) / Ganancia neta antes de impuestos	<u>(92.743.611)</u>	<u>342.762.709</u>
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta / Impuesto a las Ganancias [Nota 6]	-	36.600.510
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	<u>(92.743.611)</u>	<u>379.363.219</u>

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Mariana Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

Movimientos	31/12/2019			31/12/2018
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total
Patrimonio al inicio del ejercicio	1.860.693.287	254.264.154	2.114.957.441	1.735.594.222
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio		(92.743.611)	(92.743.611)	379.363.219
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	1.860.693.287	161.520.543	2.022.213.830	2.114.957.441

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	31/12/2019	31/12/2018
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	1.347.958	1.144.860
Efectivo al cierre del ejercicio	7.184.141	1.347.958
Aumento neto del efectivo	5.836.183	203.098
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
(Pérdida) / Ganancia neta del ejercicio	(92.743.611)	379.363.219
Impuesto a las Ganancias - Pérdida	-	(36.600.510)
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	(17.011.773)	21.096.999
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas:</u>		
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>		
Aumento / (Disminución) de créditos	(27.449.844)	16.639.045
Disminución de deudas agente de administración	(1.290.977)	(212.342)
Disminución de cargas fiscales	(18.570.178)	(29.372.163)
Disminución de otras deudas	(632.111)	(8.489.234)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades operativas	(157.698.494)	342.425.014
<u>Actividades de inversión</u>		
Disminución / (Aumento) neto de inversiones temporarias	706.174.392	(79.969.077)
Adquisición de inventarios	(526.748.176)	(250.964.747)
Aportes a negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	(15.891.539)	(11.288.092)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades de inversión	163.534.677	(342.221.916)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	-
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	5.836.183	203.098

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

Las Notas y Anexos que se acompañan son parte integrante de los estados contables.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Mariana Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

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

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

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. Las cuotapartes no contarán con calificación de riesgo.

Como resultado de su colocación de fecha 9 de marzo de 2017, el Fondo ha recibido U\$S 44.905.050 entre dicha fecha y el 31 de marzo de 2017, (equivalentes a pesos 1.860.693.287 como resultado de su reexpresión a moneda de cierre), distribuidos y adjudicados conforme el siguiente detalle de cuotapartes emitidas:

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

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Los proyectos elegibles tendrán las siguientes características:

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

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Los presentes estados contables del Fondo por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 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) y las normas de la Comisión Nacional de Valores, de corresponder.

Con fines comparativos, los presentes estados contables incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2018 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha. Dichas cifras han sido reexpresadas con efecto retroactivo en moneda de cierre del presente ejercicio económico, de acuerdo a lo señalado en el párrafo c) siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

b) Moneda funcional del Fondo

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

c) Consideración de los efectos de la inflación

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

Es por ello, y en consonancia con las disposiciones de la CNV mencionadas anteriormente, que los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2019, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de las operaciones del Fondo.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE (y su modificatoria), 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 53,83% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y del 47,65% en el ejercicio precedente.

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

[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.

3. PRINCIPALES CRITERIOS DE MEDICIÓN UTILIZADOS

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

a) Activos y pasivos en pesos

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

b) Activos en moneda extranjera

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

c) Inversiones temporarias

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

d) Participación en negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fondo posee una participación del:

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

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

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

La U.T. se encuentra realizando las gestiones necesarias para llevar a cabo la explotación del terreno adquirido, en condominio con Consultatio Argentina S.A.U., el cual será destinado al desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo.

Ver adicionalmente Nota 7.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

e) Inventarios

El rubro comprende: (i) un terreno adquirido en condominio con Consultatio Argentina S.A.U. que será destinado al desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 20 millones. Dicho activo fue valuado a su valor de incorporación, más los gastos necesarios incurridos por el Fondo relacionados con su adquisición, en caso de corresponder, reexpresados al cierre del ejercicio según lo detallado en la nota 2; y (ii) adelantos para la compra de 8 (ocho) unidades funcionales en desarrollo correspondientes al Proyecto Puerto Madero, cuyo costo de adquisición ascendió a USD 8.551.287 (equivalentes a 508.895.899 al 31 de diciembre de 2019).

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

f) Patrimonio neto

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 45,03 y \$ 47,10, cada una, equivalente de U\$S 0,75 y U\$S 1,26 cada una, respectivamente.

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

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

g) Cuentas de resultados

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

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

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

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

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

La composición de ciertas líneas del estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	31/12/2019	31/12/2018
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	529.359	210.360
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	6.654.782	1.137.598
TOTAL	7.184.141	1.347.958
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Percepción Impuesto a los Ingresos Brutos	1.856.340	1.274.114
Impuesto Ley 24.513	367.497	206.738
Diversos	60	91
Subtotal	2.223.897	1.480.943
<u>No Corriente</u>		
IVA - Crédito Fiscal	30.186.713	3.479.823
Subtotal	30.186.713	3.479.823
TOTAL	32.410.610	4.960.766
c) Inventarios		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	508.895.899	-
Terrenos en condominio [Proyecto Huergo - Nota 7c]	268.817.024	250.964.747
TOTAL	777.712.923	250.964.747
d) Cargas fiscales		
Provisión Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	18.568.222
Otras	579	2.535
TOTAL	579	18.570.757
e) Otras deudas		
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	1.340.118	1.561.568
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	1.340.118	1.652.803
Provisión para otros gastos	196.924	294.900
TOTAL	2.877.160	3.509.271

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

La composición del rubro gastos de administración del estado de resultados durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
f) Gastos de administración		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A. (nota 5.c)	5.990.215	5.606.933
Honorarios	3.665.967	2.580.300
Impuestos, tasas y contribuciones	2.792.263	886.567
Otros	433.945	340.643
TOTAL	12.882.390	9.414.443

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 que no superará el 4%, calculado sobre el patrimonio neto del Fondo. El honorario del agente de administración, más IVA, será pagadero trimestralmente, sobre la base de los últimos estados contables trimestrales del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 29.791.776 y 26.448.666, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 6.071.309 y 5.599.681 respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Adicionalmente, el asesor podrá percibir una retribución por su actuación en cada proyecto elegible como gerenciador, desarrollador u otra calidad.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 5.990.215 y 5.606.933 respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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

- (ii) los costos, gastos e impuestos relacionados con la organización y autorización del Fondo;
- (iii) los gastos varios relacionados con comunicaciones con cuotapartistas y publicaciones obligatorias;
- (iv) las retribuciones del agente de administración, del agente de custodia y del asesor; y
- (v) los honorarios profesionales y de asesoramiento relacionados con la actividad del Fondo.

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

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

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

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

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

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVO**a) Impuesto a las ganancias**

De acuerdo con lo dispuesto por su Reglamento de Gestión el Fondo debería ser considerado sujeto del Impuesto a las Ganancias (IG), debiendo tributar el impuesto sobre las rentas que, en el ejercicio de la propiedad fiduciaria, se devenguen desde el momento de su constitución. El artículo 49 de la Ley de IG dispone que se considerarán ganancias de la tercera categoría a las obtenidas por los responsables incluidos en el artículo 69 de la Ley de IG, en cuyo inciso 7 se encuentran comprendidos los fondos comunes de inversión constituidos en el país, no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la ley 24.083 y sus modificaciones.

Como consecuencia de lo dispuesto por el decreto y la nota mencionados, desde la fecha de constitución del Fondo, el agente de administración ha calculado el impuesto a las ganancias en base al método del impuesto diferido, reconociendo el efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable e impositiva de los activos y pasivos, así como quebrantos impositivos recuperables, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la utilización o reversión de las mismas.

Sin embargo, con fecha 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.440, conocida como “Ley de Financiamiento Productivo”. Respecto de las utilidades fiscales generadas en los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018, a través del artículo N° 205 de la misma se ha instaurado un tratamiento diferencial para los Fondos Comunes de Inversión cerrados, disponiendo que los mismos no tributarán el Impuesto a las Ganancias si las cuotas partes son colocados por Oferta Pública con autorización de la CNV y no realizan inversiones en el exterior. En los casos en que se verifiquen las pautas señaladas en el párrafo anterior, los inversores son quienes deberán incluir las ganancias que distribuya el fondo en sus propias declaraciones juradas del impuesto a las Ganancias, brindándoles el tratamiento que las normas generales del tributo disponen para el tipo de ganancia que se trate, de no haber mediado el fideicomiso.

Al 30 de septiembre de 2018, en virtud de la publicación de la Ley N° 27.440 y ante la falta de la reglamentación específica sobre la misma, el Directorio del agente de administración del Fondo, siguiendo un criterio de prudencia, había considerado gravable la renta por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018. Cabe señalar que al 31 de diciembre de 2018 el Directorio del agente de administración del Fondo ha procedido a registrar el recupero del cargo contable del impuesto a las ganancias del ejercicio anterior y la desafectación del saldo del pasivo por impuesto diferido por el mismo importe a dicha fecha ante la inexistencia de reglamentación específica que defina como gravable la actividad del Fondo.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

b) Impuesto a la ganancia mínima presunta

Los fondos comunes de inversión constituidos en el país -no comprendidos en el primer párrafo del artículo 1° de la Ley N° 24.083 y sus modificaciones- deberían ser considerados sujetos del impuesto a la ganancia mínima presunta.

No obstante ello, debe considerarse que de conformidad con el art. 76 de la Ley 27.260, se derogó el Título V de la ley 25.063, de impuesto a la ganancia mínima presunta, para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo adeudado por el agente de administración en concepto de impuesto a la ganancia mínima presunta ascendía 18.568.222. Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no mantiene saldos adeudados por este concepto.

c) Impuesto al valor agregado

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

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

d) 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.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

Las participaciones en dicha adquisición son del 80% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 20% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 44.000.000 (equivalente a 1.549.004.487), 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, con fecha 10 de mayo de 2019, el Fondo efectuó adelantos para la compra de 8 (ocho) unidades funcionales de este proyecto, cuyo costo de adquisición ascendió a USD 8.551.287 (equivalentes a 508.895.899). Ver Nota 4.c).

Con fecha 22 de octubre de 2019, el Fondo abonó U\$S 249.552 (equivalente a 15.891.539), equivalente al 20% del ajuste de precio de la compra del terreno en el cual se encuentra en desarrollo el Proyecto Oceana Puerto Madero, con base en el excedente de metros cuadrados que serán construidos a la finalización del proyecto con relación al límite oportunamente acordado con el vendedor.

- b) Proyecto Océana Nordelta: Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. (sociedad controlada por Consultatio S.A.) y Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 adquirieron una parcela de terreno a Nordelta S.A., sito en la localidad que lleva el mismo nombre, en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 mts 2, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. Las participaciones en dicha adquisición son del 50% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 50% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 11.115.000 (equivalente a 663.454.350), más los gastos de escrituración.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la UT aún no había iniciado sus actividades.

- c) Proyecto Huergo: Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión del Fondo resolvió aprobar la participación del mismo en el proyecto inmobiliario, dedicado al segmento residencial denominado “Proyecto Huergo”. Dicho proyecto será desarrollado en un lote de terreno de propiedad de Consultatio Argentina S.A.U. y ubicado en Av. Ing. Huergo N° 467/475 – Av. Belgrano S/N° – Azopardo N° 440/442/480/490/500 - República Bolivariana de Venezuela N° 15, CABA, a un precio ofertado y adjudicado de U\$S 20.000.000, importe que fue desembolsado en su totalidad por Consultatio Argentina S.A.U. Con relación a dicho importe, con fecha 24 de abril de 2018, el Fondo efectivizó un desembolso de U\$S 6.000.000 (equivalente a aproximadamente 250.000.000), 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.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

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.

8. RESTRICCIONES A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

De acuerdo a lo requerido por la CNV a través de su nota de fecha 7 de julio de 2017, y conforme a lo dispuesto por el art. 42 inciso b) de la Ley 27.260 y el art. 25 de la R.G. CNV N° 672, las diferencias de cambio generadas como consecuencia de las suscripciones integradas en moneda extranjera en los Fondos Comunes de Inversión cerrados colocados en el marco de la Ley de Sinceramiento Fiscal N° 27.260 no son distribuibles, de manera que los cuotapartistas deberán mantener invertidos los aportes por un lapso no menor a cinco años a partir de la fecha de suscripción, pudiéndose distribuir únicamente aquellos resultados que excedan el aporte inicial.

Por aplicación de la citada norma, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados estimados no distribuibles en concepto de diferencia de cambio ascenderían a 819.689.148 y 729.751.101 (expresado en moneda constante) , respectivamente.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Fondo no tiene resultados distribuibles.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

9. CONTEXTO ECONÓMICO-FINANCIERO LOCAL

Durante el ejercicio en curso, se ha observado un alza creciente en el nivel general de precios, el costo salarial, las tasas de interés y el tipo de cambio de moneda extranjera, así como volatilidad en otras variables de la economía, lo que ha impactado en las cifras de los presentes estados contables.

Luego de la significativa devaluación del peso argentino ocurrida a mediados de agosto de 2019 el Gobierno Nacional adoptó diversas medidas que tuvieron efecto en las variables mencionadas. En agosto

de 2019 el Gobierno Nacional estableció una reprogramación de pagos para ciertas porciones de la deuda estatal y a partir de septiembre de 2019 se implementó un control de cambios para la moneda extranjera, así como plazos más reducidos para la liquidación de divisas de exportadores.

El Directorio del Agente de Administración del Fondo monitoreará la evolución de las cuestiones descriptas, así como posibles modificaciones adicionales de regulaciones que pudieran ser implantadas, y evaluará los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros, según dichos cambios y modificaciones puedan irse produciendo.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128

Mariana Costantini
Vicepresidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ANEXO I**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - DETALLE DE INVERSIONES**Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

Concepto	31/12/2019			31/12/2018
	Cantidad	Valor Cuotaparte	Total	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:				
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "C"	11.582.313	54,848.186 [1]	635.268.882	1.341.443.274
TOTAL			635.268.882	1.341.443.274
Total de inversiones corrientes			635.268.882	1.341.443.274

[1] Valuado a USD 0,918884 y convertido al tipo de cambio comprador de \$59,69 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

	Aporte del Fondo	Resultado del periodo		Valor de la participación	
		31/12/2018	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018
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	338.180.059	(20.492.344)	17.659.284	335.346.999	301.796.177
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	245.120.771	(604.655)	(647.511)	243.868.605	244.516.115
Total participaciones en negocios conjuntos	583.300.830	(21.096.999)	17.011.773	579.215.604	546.312.292
TOTAL DE INVERSIONES				1.214.484.486	1.887.755.566

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Mariana Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMUN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

Número de Inscripción en la Inspección General de Justicia: 1.584.646

ANEXO II**ESTADOS CONTABLES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	31/12/2019			31/12/2018
	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio	Monto (en pesos)	Monto (en pesos)
ACTIVO				
<u>Activo corriente</u>				
Bancos	US\$ 111.489	59,69	6.654.782	1.137.598
Inversiones temporarias	US\$ 10.642.803 [1]	59,69	635.268.882	1.341.443.274
Total del Activo			641.923.664	1.342.580.872

[1] Tipo de cambio comprador según cotización del Banco de la Nación Argentina S.A. al 31 de diciembre de 2019.

El informe de fecha 11 de marzo de 2020,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Mariana Costantini
VicepresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 11 de marzo de 2020, se extiende en documento aparte.**DELOITTE & Co. S.A.****Gonzalo D. Lacunza (Socio)**
Contador Público U.C.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 319 - F° 45

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

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

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

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019.
- b) Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- e) Notas 1 a 9 y Anexos I y II correspondientes a los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- f) Inventario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- g) Memoria preparada por el Directorio del Agente de Administración del Fondo perteneciente a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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 11 de marzo de 2020, de acuerdo con las normas de auditoría de estados contables establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dicho informe concluye en una opinión favorable sin salvedades.

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

Una auditoría involucra aplicar procedimientos, sustancialmente sobre bases selectivas, para obtener evidencias sobre la información expuesta en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor e incluyen su evaluación de los riesgos de que existan distorsiones significativas en los estados contables originadas en errores u omisiones o en irregularidades. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno existente en el Agente de Administración del Fondo, relevante para la preparación y presentación razonable de los estados contables del Fondo, pero no efectúa una evaluación del control interno vigente con el propósito de expresar una opinión sobre su efectividad sino con la finalidad de seleccionar los procedimientos de auditoría que resulten apropiados a las circunstancias.

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

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

En relación con la Memoria preparada por el Directorio del Agente de Administración del Fondo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes;
- b) con relación a la Memoria del Directorio señalada en el ítem g) del capítulo 1 de este informe, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia, siendo las afirmaciones sobre los hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio del Agente de Administración del Fondo;

- c) hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales Nro. 19.550.; y
- d) hemos aplicado, en cuanto correspondían, los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad de Buenos Aires, 11 de marzo de 2020.

Comisión Fiscalizadora

Mario Rafael Biscardi
Síndico
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128