

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

**Estados contables correspondientes al ejercicio
económico finalizado
el 31 de diciembre de 2020**

**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 2020

(Información no cubierta por el informe de auditores independientes)

A los señores Cuotapartistas de,

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

El Directorio de CONSULTATIO ASSET MANAGEMENT GERENTE DE FONDOS COMUNES DE INVERSIÓN S.A. (en adelante la Sociedad Gerente) pone a vuestra consideración la presente Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos, y el Informe de la Comisión Fiscalizadora, documentación perteneciente a CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260 (en adelante el Fondo Cerrado Inmobiliario) correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre 2020.

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 2020:

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

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

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

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

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”.

Avance de obra:

- En el edificio Norte se encuentra finalizada la estructura resistente de hormigón armado en un 100%, mientras que en el Edificio Sur se encuentra finalizada la losa del 9° y presenta un avance del 50% en la estructura de elevación sobre este nivel. En sector de la plaza central la losa sobre subsuelo y la estructura de rampa se encuentran completas al 100%. Se continúa avanzando con hormigones de segunda etapa.
- En cuanto a las tareas de mampostería, se encuentran finalizadas en los niveles de viviendas del Edificio Norte, en un 80% en Edificio sur y avanzando en subsuelo. En relación a las instalaciones eléctricas, sanitarias y termomecánicas, se encuentran finalizadas en las unidades de los pisos 1° al 6° y continúan con distintos grados de avance en el resto de los pisos y Edificio Sur. El edificio Norte presenta cerramientos exteriores completos del hasta el 4° y montándose en 5°, en ejecución las tareas de colocación de pisos y revestimientos, yeso y pintura en los primeros niveles y la instalación de ascensores en todos los núcleos verticales del edificio.
- En cuanto al subsuelo, se avanza con el tendido de instalaciones, obra civil de salas de máquinas y espacios comunes.
- Las contrataciones se encuentran completas en un 98%.
- Se ha firmado contrato con Edesur para el pedido definitivo de potencia dando inicio a las obras para la ejecución de la cámara transformadora.
- Se han finalizado los trabajos de terminaciones en la unidad Modelo.
- Se estima que la fecha de finalización de obra será a finales de noviembre de 2021

Estrategia comercial:

- La Sociedad está comenzando con el armado de la unidad modelo. La misma abrirá en los próximos meses para poder tener presencia y atención comercial dentro del proyecto.

Status comercial:

- Al 31 de diciembre de 2020, el proyecto había firmado boletos de compraventa por 107 unidades equivalentes a 14.919 m2.

Cobranzas de clientes:

- Al 31 de diciembre de 2020, Oceana Puerto Madero contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 5.986 millones de los cuales ingresaron \$ 5.331 millones registrados en Pasivos del contrato, resultando en Anticipos pendientes de cobro por \$ 655 millones.

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 21.070 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.

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”.

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

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

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”.

Status proyecto:

- Al 31 de diciembre de 2020, se está avanzando con el legajo de documentación de proyecto y coordinación de ingenierías junto con el estudio proyectista y asesores. Asimismo, se ha firmado contrato con la empresa CRIBA por la construcción del proyecto “llave en mano” y se espera sumar al equipo en el corto plazo a quien asumirá el rol de Director de Obra (actualmente en licitación).

Estrategia comercial:

- Consultatio está trabajando en el brochure comercial y página web y se estima el lanzamiento próximamente.

Cobranza de clientes:

- Al 31 de diciembre de 2020 Huergo 475 contaba con señas vigentes por \$ 91 millones registrados en anticipos de clientes.

1. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

La estructura patrimonial del Fondo Cerrado Inmobiliario en pesos correspondiente por su ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Activo Corriente	1.438.034.919	877.666.948
Activo No Corriente	1.211.639.792	1.888.426.842
Total Activo	2.649.674.711	2.766.093.790
Pasivo Corriente	17.354.545	13.039.995
Pasivo No Corriente	-	-
Total Pasivo	17.354.545	13.039.995
Patrimonio Neto	2.632.320.166	2.753.053.795
Total Pasivo y PN	2.649.674.711	2.766.093.790

2. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

La estructura de resultados en pesos correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultado Participación Negocios Conjuntos (Pérdida) / Ganancia	14.718.653	23.159.928
Resultados financieros y por tenencia	(70.482.726)	(83.059.249)
Gastos de administración	(14.254.944)	(17.538.161)
Retribuciones y gastos de gestión	(50.714.612)	(48.824.215)
Otros Ingresos /(Egresos) Netos	-	-
Resultado neto ordinario	(120.733.629)	(126.261.697)
Impuesto a las Ganancia Mínima Presunta / Imp. a las Ganancias	-	-
(Pérdida) /Ganancia neta del ejercicio	(120.733.629)	(126.261.697)

3. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

El flujo de fondos del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en pesos es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Fondos generados por (aplicados a) las actividades operativas	(139.338.776)	(214.691.657)
Fondos generados por (aplicados a) las actividades de inversión	130.402.995	222.637.071
Fondos generados por (aplicados a) las actividades de financiac.	-	-
Total de fondos generados o aplicados durante el ejercicio	(8.935.781)	7.945.414

4. INDICADORES

A continuación, se presenta información perteneciente al Fondo Cerrado Inmobiliario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020:

Indicador	Fórmula	31/12/20	2019
Solvencia	Patrimonio neto/Pasivo	151,68	211,12
Endeudamiento	Pasivo/Patrimonio neto	0,0066	0,0047
Liquidez corriente	Activo corriente/Pasivo corriente	82,86	67,306
Liquidez inmediata	(Caja y bcos.+Inv.ctes.+Créd.ctes.)/Pasivo cte.	82,86	67,306
Razón patrimonio. neto y activo	Patrimonio neto/Activo	0,9934	0,9953
Razón inmovilización activos	Activo no corriente/Activo	0,4573	0,6827
Rentabilidad total	Rtdo.neto/P.N. (excluido rtdo. del ejer.)	(0,043)	(0,043)
Leverage financiero	(Rtdo.ord./P.N.)/((Rtdo.ord.+Ints.neg.)/Activo)	1,0066	1,007

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 2020 administraba patrimonios por pesos \$ 46.736.864.973,- y dólares U\$S 35.435.774,- indicando un incremento de 96,92 % respecto al año anterior.

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

Presidente: Cristian A. Lopez
Vicepresidente: Joaquín Ibáñez
Director Titular: Federico Cinque
Director Titular: Gonzalo de la Serna
Director Titular: J. Gabriel Arguissain

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

Síndicos Titulares: 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 2021 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, 31 de marzo de 2021.

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 2020 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 12 y sus Anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, reexpresadas en moneda del 31 de diciembre de 2020 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 2020, 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 mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo que, tal como se menciona en la nota 12, se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- b) Según surge de los registros contables del Fondo mencionados en el apartado a) de este capítulo, al 31 de diciembre de 2020 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, 31 de marzo de 2021.

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	22 de diciembre de 2020
Calificación	FI2 (arg)

EJERCICIO ECONÓMICO N° 3 INICIADO EL 1 DE ENERO DE 2020

ESTADOS CONTABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

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

Representado por:	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
41.492.164 cuotapartes Clase “A” de VN U\$S 1 cada una	2.432.257.842	2.543.815.442
3.412.886 cuotapartes Clase “B” de VN U\$S 1 cada una	200.062.324	209.238.353
	<u>2.632.320.166</u>	<u>2.753.053.795</u>

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	844.751	9.780.532
Inversiones temporarias [Anexo I]	725.833.110	864.858.790
Otros créditos [Nota 4.b]	18.543.189	3.027.626
Inventarios [Nota 4.c]	692.813.869	-
Total del activo corriente	<u>1.438.034.919</u>	<u>877.666.948</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	1.177.857.942	788.547.528
Inventarios [Nota 4.c]	-	1.058.782.945
Otros créditos [Nota 4.b]	33.781.850	41.096.369
Total del activo no corriente	<u>1.211.639.792</u>	<u>1.888.426.842</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>2.649.674.711</u>	<u>2.766.093.790</u>
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	9.039.559	9.122.224
Cargas fiscales [Nota 4.d]	2.237	788
Otras deudas [Nota 4.e]	8.312.749	3.916.983
Total del pasivo corriente	<u>17.354.545</u>	<u>13.039.995</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>17.354.545</u>	<u>13.039.995</u>
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	<u>2.632.320.166</u>	<u>2.753.053.795</u>
TOTAL DEL PASIVO Y DEL PATRIMONIO NETO	<u>2.649.674.711</u>	<u>2.766.093.790</u>

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	14.718.653	23.159.928
Gastos de administración [Nota 4.f]	(14.254.944)	(17.538.161)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(42.262.177)	(40.558.699)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(8.452.435)	(8.265.516)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(70.482.726)	(83.059.249)
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(120.733.629)</u>	<u>(126.261.697)</u>

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Movimientos	31/12/2020			31/12/2019
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total
Patrimonio al inicio del ejercicio	2.533.158.778	219.895.017	2.753.053.795	2.879.315.492
Pérdida neta del ejercicio		(120.733.629)	(120.733.629)	(126.261.697)
Patrimonio neto al cierre del ejercicio	2.533.158.778	99.161.388	2.632.320.166	2.753.053.795

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del ejercicio	9.780.532	1.835.118
Efectivo al cierre del ejercicio	844.751	9.780.532
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	<u>(8.935.781)</u>	<u>7.945.414</u>
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
Pérdida neta del ejercicio	(120.733.629)	(126.261.697)
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	(14.718.653)	(23.159.928)
<u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas:</u>		
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>		
Aumento de créditos	(8.201.044)	(37.370.379)
Disminución de deudas agente de administración	(82.665)	(1.757.544)
Aumento / (Disminución) de cargas fiscales	1.449	(25.281.549)
Aumento / (Disminución) de otras deudas	4.395.766	(860.560)
Flujo neto de efectivo aplicado a las actividades operativas	<u>(139.338.776)</u>	<u>(214.691.657)</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Disminución neta de inversiones temporarias	139.025.680	961.389.968
Adquisición de inventarios	-	(717.118.063)
Aportes a negocios conjuntos (Uniones Transitorias)	(8.622.685)	(21.634.834)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	<u>130.402.995</u>	<u>222.637.071</u>
(DISMINUCIÓN) / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	<u>(8.935.781)</u>	<u>7.945.414</u>

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE INVERSIÓN DEL FONDO

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

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

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

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

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

- Cuotas partes Clase A: U\$S 41.492.164 de VN U\$S 1 cada una: 64 cuotas partistas.
- Cuotas partes Clase B: U\$S 3.412.886 de VN U\$S 1 cada una: 4 cuotas partistas.

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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 liquidadas 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 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 [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 2020 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 2019 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 cierren a partir del 31 de diciembre de 2019 inclusive, deben presentarse ante ese organismo de control en moneda homogénea.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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 2020, 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 36,14% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020 y del 53,83% 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 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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.

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.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 [en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.c)

d) Inventarios

Al 31 de diciembre de 2019, el rubro comprendía: (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 692.813.869 en moneda de cierre del 31 de diciembre de 2020).

Al 31 de diciembre de 2020, el rubro comprende exclusivamente los adelantos para la compra de unidades funcionales mencionadas en el punto (ii) precedente, en razón de la constitución de la U.T. “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huero - Unión Transitoria” con fecha 11 de noviembre de 2020.

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

e) Participación en negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- c) 30% en el negocio conjunto “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria” (Huergo 475). Dicha participación ha sido valuada en base a la participación atribuible al Fondo sobre el Patrimonio Neto del negocio conjunto que surge de los estados contables reexpresados en moneda de cierre del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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.

f) Patrimonio neto

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 58,62 y \$ 61,31, cada una, equivalente de U\$S 0,6983 y U\$S 1,0271 cada una, respectivamente.

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

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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 2020 y 2019, es la siguiente:

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	346.083	720.673
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	498.668	9.059.859
TOTAL	844.751	9.780.532
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Percepción Impuesto a los Ingresos Brutos	3.410.690	2.527.231
Impuesto Ley 24.513	684.948	500.313
Créditos a refacturar [UT Huergo - Nota 7c]	14.447.491	-
Diversos	60	82
Subtotal	18.543.189	3.027.626
<u>No Corriente</u>		-
IVA - Crédito Fiscal	33.781.850	41.096.369
Subtotal	33.781.850	41.096.369
TOTAL	52.325.039	44.123.995
c) Inventarios		
<u>Corriente</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	692.813.869	-
Subtotal	692.813.869	-
<u>No Corriente</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	-	692.813.869
Terrenos en condominio [Proyecto Huergo - Nota 7c]	-	365.969.076
Subtotal	-	1.058.782.945
TOTAL	692.813.869	1.058.782.945
d) Cargas fiscales		
Otras	2.237	788
TOTAL	2.237	788
e) Otras deudas		
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	1.807.912	1.824.445
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	1.807.912	1.824.445
Provisión para otros gastos	196.925	268.093
Aportes a integrar [UT Huergo - Nota 7c]	4.500.000	-
TOTAL	8.312.749	3.916.983

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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 2020 y 2019, es la siguiente:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
f) Gastos de administración		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	8.452.435	8.265.516
Honorarios	4.692.288	4.990.869
Impuestos, tasas y contribuciones	491.436	3.801.403
Otros	618.785	480.373
TOTAL	<u>14.254.944</u>	<u>17.538.161</u>

5. HONORARIOS Y GASTOS

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

- a) El agente de administración percibe como retribución, un honorario anual 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 2020 y 2019, la mencionada retribución ascendió a 42.262.177 y 40.558.699, 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 2020 y 2019, la mencionada retribución ascendió a 8.452.435 y 8.265.516, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados de cada ejercicio.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la mencionada retribución ascendió a 8.452.435 y 8.265.516 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.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

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

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

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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

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

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

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

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

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

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

b) Impuesto al valor agregado

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

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

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

c) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

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

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

Las participaciones en dicha adquisición son del 80% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 20% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 44.000.000 (equivalente a aproximadamente 3.694 millones), más los gastos de escrituración.

Con fecha 5 de julio de 2017 ambas partes constituyeron “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria”, con la finalidad de llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el terreno referido anteriormente, tales como la compra de todo tipo de materiales, equipos, máquinas, componentes y todo tipo de elementos, la contratación de arquitectos, empresas constructoras, subcontratistas, paisajistas, decoradores, ingenieros civiles, inmobiliarias, empresas de logística y 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 692.813.869). Ver Nota 4.c).

Con fecha 22 de octubre de 2019, el Fondo abonó U\$S 249.552 (equivalente a aproximadamente 21 millones), 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.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- b) Proyecto Océana Nordelta: Con fecha 27 de octubre de 2017, Consultatio Argentina S.A.U. (sociedad controlada por Consultatio S.A.) y Banco de Valores S.A., en su carácter de agente de custodia de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 adquirieron una parcela de terreno a Nordelta S.A., sito en la localidad que lleva el mismo nombre, en el Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, con una superficie total aproximada de 23.080 mts 2, a los efectos de efectuar un nuevo desarrollo inmobiliario. Las participaciones en dicha adquisición son del 50% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 50% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 11.115.000 (equivalente a aproximadamente 933 millones), más los gastos de escrituración.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, ambas partes constituyeron a “Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria”, con la finalidad de llevar a cabo todas las tareas necesarias tendientes al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el terreno referido anteriormente, tales como la compra de todo tipo de materiales, equipos, máquinas, componentes y todo tipo de elementos, la contratación de arquitectos, empresas constructoras, subcontratistas, paisajistas, decoradores, ingenieros civiles, inmobiliarias, empresas de logística y todas aquellas empresas y/o profesionales y/o expertos y/o técnicos y/o proveedores y/o asesores de cualquier tipo y/o agentes, y en general de todo tipo de actos y trabajos necesarios para el desarrollo, construcción y comercialización del Proyecto Inmobiliario dentro del lote de terreno referido. La participación en la U.T. está representada por los porcentajes indicados en el párrafo anterior. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la UT aún no había iniciado sus actividades.

- c) Proyecto Huergo 475: Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión del Fondo resolvió aprobar la participación del mismo en el proyecto inmobiliario, dedicado al segmento residencial denominado “Proyecto Huergo”. Dicho proyecto será desarrollado en un lote de terreno de propiedad de Consultatio Argentina S.A.U. y ubicado en Av. Ing. Huergo N° 467/475 – Av. Belgrano S/N° – Azopardo N° 440/442/480/490/500 - República Bolivariana de Venezuela N° 15, CABA, a un precio ofertado y adjudicado de U\$S 20.000.000, importe que fue desembolsado en su totalidad por Consultatio Argentina S.A.U. Con relación a dicho importe, con fecha 24 de abril de 2018, el Fondo efectivizó un desembolso de U\$S 6.000.000 (equivalente a aproximadamente 504 millones), más los gastos bancarios, correspondiente al 30% de su participación en el proyecto, de acuerdo a la cesión parcial de los derechos emergentes de la Subasta Pública N° 29/2017 adjudicada, cuyo Pliego de Bases y Condiciones fue aprobado por la Resolución RESFC 2017-211 APN AABE JGM de fecha 27 de julio de 2017. El 70% restante del pago de dicho terreno fue efectuado por Consultatio Argentina S.A.U.

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 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

[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.

Con fecha 11 de noviembre de 2020, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un contrato de formación de Unión Transitoria, dando origen a "Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria", con la finalidad de llevar a cabo el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario, denominado Huergo 475, dentro del lote de terreno referido. Asimismo, mediante el mencionado contrato se estableció la constitución de un Fondo Común Operativo por la suma total de 15.000.000 a abonar por ambas partes. La participación en la U.T. está representada por los porcentajes indicados precedentemente. Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2020, Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 firmaron un acta de "Entrega e Incorporación de Inmueble a la Unión Transitoria del Proyecto en Av. Huergo", a los efectos de que la U.T. pueda cumplir con la consecución y concreción del proyecto. Al 31 de diciembre de 2020, la U.T. aún no había iniciado sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2020 el Fondo posee créditos pendientes de refacturar a la U.T. por 14.447.491 y, asimismo, se encuentra pendiente de integración el aporte al Fondo Común Operativo de la UT por 4.500.000 previamente mencionado.

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.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Por aplicación de la citada norma, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los resultados estimados no distribuibles en concepto de diferencia de cambio ascenderían a 1.615.145.893 y 819.689.147 (expresado en moneda constante) , respectivamente.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Fondo no tiene resultados distribuibles.

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

Los plazos estimados de realización de las inversiones temporarias y los créditos, y la cancelación de deudas al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Sin plazo	Hasta tres meses	Mas de 12 meses	Total
Inversiones temporarias	725.833.110	-	-	725.833.110
Otros créditos	-	18.543.189	33.781.850	52.325.039
Honorarios Agente de Administración	-	9.039.559	-	9.039.559
Cargas fiscales	-	2.237	-	2.237
Otras deudas	-	8.312.749	-	8.312.749

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

10. PANDEMIA COVID-19, CONTEXTO DE NEGOCIACIÓN DE LA DEUDA PÚBLICA Y DEL MERCADO ÚNICO LIBRE DE CAMBIOS.

- Pandemia Covid-19**

El brote de COVID-19 se ha propagado de forma muy rápida en 2020 y como consecuencia la Organización Mundial de la Salud lo ha declarado pandemia. Como acción preventiva, el gobierno argentino dispuso inicialmente a través de los Decretos de Necesidad y Urgencia 297/2020 y 325/2020, y sus normas complementarias, un periodo de aislamiento social, preventivo y obligatorio, desde el 20 de marzo de 2020 el cual ha sido modificado en el último trimestre a un contexto de “distanciamiento social, preventivo y obligatorio hasta la actualidad, debiendo, inicialmente las personas permanecer en sus domicilios y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo, exceptuando a aquellas personas que trabajen en tareas consideradas esenciales y específicamente detalladas en la normativa establecida al efecto. Las acciones tomadas por el gobierno en respuesta a la propagación del COVID-19 han resultado, inicialmente, en una interrupción significativa de las actividades comerciales y productivas para la economía en general y un aumento en la incertidumbre económica y financiera.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

Dado que los proyectos en los que participa el Fondo se encuentran en una etapa inicial (Oceana Puerto Madero en desarrollo), más allá de la interrupción del proceso de construcción, según lo indicado más arriba, dicha situación no ha impactado de manera significativa en las operaciones del Fondo a la fecha de emisión de los presentes estados contables.

Respecto de la situación de liquidez del Fondo al 31 de diciembre de 2020, las inversiones corrientes en fondos comunes de inversión ascendían a \$725 millones y el valor de las mismas, por su naturaleza, no ha disminuido significativamente desde dicha fecha hasta el presente. En consecuencia, el Fondo espera continuar con el funcionamiento de sus operaciones.

- **Contexto de negociación de la Deuda Pública**

Con fecha 5 de febrero de 2020, el Congreso de la Nación sancionó la ley para la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa de la República Argentina. Dicha ley señala que las políticas de endeudamiento han resultado inconsistentes con la capacidad de repago en divisas, lo que tornan indispensable la restauración de la sostenibilidad de la deuda pública externa. El 6 de abril de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional publicó el Decreto 346/2020 que dispuso el diferimiento de los pagos de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la República Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, o hasta la fecha anterior que el Ministerio de Economía determine.

Durante el mes de abril de 2020 el Ministerio de Economía dio a conocer un comunicado en el que difundió la invitación a canjear los bonos soberanos regidos bajo ley extranjera elegibles para la reestructuración por nuevos bonos, cuyos términos fueron aprobados mediante el Decreto 391/20. Si bien el plazo para la aceptación de la invitación a canjear finalizó el día 8 de mayo de 2020, el mismo ha sido sucesivamente prorrogado.

Con fecha 4 de agosto de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en su sitio oficial en donde dio a conocer la noticia del acuerdo de reestructuración de la deuda con los principales grupos de acreedores. Esta situación implica que los tenedores de títulos de deuda emitidos por la República Argentina podrán canjearlos por nuevos bonos durante el transcurso del mes de agosto de 2020. Dicho canje de la deuda implica una reestructuración de más de USD 68 mil millones de dólares en bonos.

Con fecha 18 de septiembre de 2020, el Ministerio de Economía de la Nación emitió un comunicado en donde dio a conocer los resultados de la reestructuración de la deuda en moneda extranjera bajo ley local. En este, se informó una adhesión del 99,41% brindando a los tenedores de deuda bajo ley local el mismo tratamiento que a los tenedores de deuda bajo ley extranjera. Dicho canje de la deuda implicó una reestructuración de más de USD 41 mil millones en bonos.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

En lo referido a la deuda denominada en pesos el año 2020 finalizó con un financiamiento neto positivo de \$386.727 millones -teniendo en cuenta las emisiones de nuevos instrumentos en el mercado local, como así también los pagos de vencimientos de títulos públicos-. Además, mediante operaciones de conversión de activos, durante el año se logró se reducir un 8,3% el stock de deuda denominada en moneda extranjera.

Al momento de la emisión de los presentes estados contables, y luego de la reestructuración de deuda por un total de más de USD 100.000 millones, los nuevos bonos del país han perdido casi un 30% desde su relanzamiento, ya que persisten las preocupaciones sobre la estrategia económica del Gobierno. Durante los primeros días de noviembre 2020, comenzaron las negociaciones con el Fondo Monetario Internacional (FMI). El objetivo es buscar un “Programa de Facilidades Extendidas”. Así se reemplazaría el programa acordado en 2018.

La Dirección continuará activamente monitoreando la situación, y evaluando las acciones que puedan ser necesarias para manejar los desafíos que las situaciones mencionadas precedentemente pudieran generar, así como la situación financiera y de liquidez del Fondo.

- **Medidas tomadas por el BCRA sobre el Mercado único libre de cambios**

El 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina emitió la Comunicación “A” 7106, mediante la cual profundiza los controles de cambios vigentes a fin de acceder al Mercado Único y Libre de Cambios para la formación de activos externos y/o para cancelar deudas por servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior. Con vigencia a partir del 16 de septiembre de 2020 se establece lo siguiente:

- Reestructuración del capital por deudas financieras del sector privado en moneda externa: Quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 octubre del 2020 y el 31 de marzo del 2021 por:
 - a. Endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor,
 - b. Endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, o
 - c. Emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades.
- Deberán renegociar la deuda con sus acreedores y presentar ante el BCRA un plan de refinanciación considerando que: a) el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital que vencía, y b) el resto del capital deber ser, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- Para los vencimientos a registrarse hasta el 31 de diciembre del 2020, el plan de refinanciación debía ser presentado ante el BCRA antes del 30 de septiembre del 2020. Para los vencimientos a registrarse entre el 1 de enero del 2021 y el 31 de marzo 2021, deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento del capital a refinanciarse.

Al cierre del ejercicio y a la fecha de emisión de estos estados contables, el Fondo no posee deudas en dólares. La Dirección se encuentra evaluando los efectos de las disposiciones, no obstante, estima que dichas medidas no tendrán impacto en el Fondo.

11. HECHOS POSTERIORES

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

- **Contrato de compraventa con el Fideicomiso Acqua Oceana**

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

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

- **Aporte al Fondo Común Operativo de la U.T. Huergo**

Con fecha 3 de febrero de 2021, el Fondo transfirió el aporte pendiente de integrar por 4.500.000 a Consultatio Argentina S.A.U. – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Avenida Huergo – Unión Transitoria

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

- **Prórroga del plazo Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260**

Con fecha 2 de marzo de 2021, se aprobó una prórroga del plazo de duración del Fondo por dos años y la correspondiente modificación del reglamento de gestión en tal sentido, cuya adenda deberá ser sometida a la aprobación de CNV.

12. TRANSCRIPCIÓN A LIBROS RUBRICADOS

Debido a la situación de aislamiento (y posterior distanciamiento) social, preventivo y obligatorio descripta en la nota 10, el Agente de Administración no ha podido transcribir los registros contables ni los presentes estados contables en los libros rubricados del Fondo. El Agente de Administración procederá al copiado correspondiente una vez que finalice la situación ya mencionada.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Jorge Gabriel Arguissain
Director Titular

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

INVERSIONES TEMPORARIAS

Concepto	31/12/2020			31/12/2019
	Cantidad	Valor Cuotaparte	Total	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:				
Consultatio Liquidez.FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "C"	11.582.313	62,667369 [1]	725.833.110	864.858.790
TOTAL			725.833.110	864.858.790
Total de inversiones corrientes			725.833.110	864.858.790

[1] Valuado a USD 0,918884 y convertido al tipo de cambio comprador de \$83,95 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Aporte del Fondo	Resultado del periodo		Valor de la participación		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	
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	456.543.377	15.200.445	24.041.453	471.743.822	456.543.376
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	342.629.217	(731.485)	(881.525)	341.897.732	332.004.152
3. "Huergo" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Avenida Huergo - Unión Transitoria	363.966.695	249.693	-	364.216.388	-
Total participaciones en negocios conjuntos	1.163.139.289	14.718.653	23.159.928	1.177.857.942	788.547.528

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020**

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019

Moneda homogénea – Nota 2.c)

	31/12/2020			31/12/2019
	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio [1]	Monto (en pesos)	Monto (en pesos)
ACTIVO				
<u>Activo corriente</u>				
Bancos	US\$ 5.940	83,95	498.668	9.059.859
Inversiones temporarias	US\$ 8.646.017	83,95	725.833.110	864.858.790
Total del Activo			726.331.778	873.918.649

[1] Tipo de cambio comprador según cotización del Banco de la Nación Argentina S.A. al 31 de diciembre de 2020.

El informe de fecha 31 de marzo de 2021,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Jorge Gabriel Arguissain
Director TitularNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 31 de marzo de 2021, 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 2020.
- b) Estado de resultados correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- e) Notas 1 a 12 y Anexos I y II correspondientes a los estados contables por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- f) Inventario correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- 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 2020.

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 31 de marzo de 2021, 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 2020, 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 2020, 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 intermedios mencionados en el primer párrafo del capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables auxiliares del Fondo que, tal como se menciona en la nota 12, se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados; y
- 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, 31 de marzo de 2021.

Comisión Fiscalizadora

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

