

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

**Estados contables correspondientes al periodo
de nueve meses finalizado
el 30 de septiembre de 2019**

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

CONSULTATIO INMOBILIARIO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO LEY N° 27.260

ÍNDICE

Informe de revisión de los auditores independientes

Carátula

Estado de situación patrimonial

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio neto

Estado de flujo de efectivo

Notas a los Estados Contables

Anexos

Informe de la Comisión Fiscalizadora

INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

(sobre estados contables de periodos intermedios)

Señores

Presidente y Directores de

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

CUIT N° 30-67726994-0

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados contables de periodos intermedios

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

Hemos revisado los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en adelante, mencionado indistintamente como "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260" o "el Fondo") que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las Notas 1 a 10 y sus Anexos I y II.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018, reexpresadas en moneda del 30 de septiembre de 2019 de acuerdo a lo señalado en el apartado a) de la nota 2, son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

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

El Directorio de Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., Agente de Administración del Fondo (en adelante, mencionado indistintamente como "Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A." o "Agente de Administración") es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables 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 emitir una conclusión sobre los estados contables intermedios adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de informar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, mencionados en el primer párrafo del capítulo 1. de este informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

5. Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en apartado d) de la Nota 2 a los estados contables adjuntos, en la cual el Directorio del Agente de Administración del Fondo manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio precedente, ha sido reexpresada en moneda del 30 de septiembre de 2019, con efecto retroactivo, a fin de permitir su comparabilidad.

En la misma nota, se describen las opciones establecidas por la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE (modificada por la Resolución JG N° 553/19) utilizadas por el Directorio del Agente de Administración del Fondo en la preparación de los estados contables adjuntos y los efectos que la aplicación de tales opciones generan en la información contenida en los mismos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de lo requerido por disposiciones vigentes informamos que:

- a) Las cifras de los estados contables adjuntos surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) Según surge de los registros contables del Fondo mencionados en el apartado a) de este capítulo, al 30 de septiembre de 2019 no existe pasivo devengado a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales por no tener el Fondo personal a cargo.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

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	11 de octubre de 2019
Calificación	FI2 (arg)

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

ESTADOS CONTABLES AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO NETO

[en pesos]

Representado por:	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
41.492.164 cuotapartes Clase “A” de VN U\$S 1 cada un	1.651.021.470	1.749.213.765
3.412.886 cuotapartes Clase “B” de VN U\$S 1 cada una	135.802.704	143.879.389
	<u>1.786.824.174</u>	<u>1.893.093.154</u>

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

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

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>ACTIVO</u>		
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>		
Bancos [Nota 4.a]	5.601.653	1.206.554
Inversiones temporarias [Anexo I]	622.919.170	1.200.722.546
Otros créditos [Nota 4.b]	1.840.935	1.325.588
Total del activo corriente	<u>630.361.758</u>	<u>1.203.254.688</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
Participación en negocios conjuntos [Anexo I]	470.474.474	489.002.777
Anticipo de Inventarios [Nota 4.c]	680.149.378	224.637.922
Otros créditos [Nota 4.b]	28.913.823	3.114.781
Total del activo no corriente	<u>1.179.537.675</u>	<u>716.755.480</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>1.809.899.433</u>	<u>1.920.010.168</u>
<u>PASIVO</u>		
<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Deudas		
Honorarios Agente de Administración	6.118.740	7.153.233
Cargas fiscales [Nota 4.d]	335	16.622.638
Otras deudas [Nota 4.e]	16.956.184	3.141.143
Total del pasivo corriente	<u>23.075.259</u>	<u>26.917.014</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>23.075.259</u>	<u>26.917.014</u>
<u>PATRIMONIO NETO</u>		
[según estado respectivo]	<u>1.786.824.174</u>	<u>1.893.093.154</u>
TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO	<u>1.809.899.433</u>	<u>1.920.010.168</u>

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el periodo equivalente del ejercicio anterior.

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Resultado por participación en negocios conjuntos [Anexo I]	(32.900.065)	(26.361.142)
Gastos de administración [Nota 4.f]	(9.447.825)	(6.334.570)
Retribuciones y gastos de gestión		
Agente de Administración [Nota 5.a]	(20.128.551)	(15.752.897)
Agente de Custodia [Nota 5.b]	(4.126.819)	(3.429.266)
Resultados financieros y por tenencia, incluyendo el RECPAM	(39.665.720)	616.451.562
(Pérdida) / Ganancia neta antes de impuestos	<u>(106.268.980)</u>	<u>564.573.687</u>
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta / Impuesto a las Ganancias [Nota	-	(225.653.919)
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERIODO	<u>(106.268.980)</u>	<u>338.919.768</u>

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERIODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**Presentado en forma comparativa con equivalente del ejercicio anterior
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.d)

Movimientos	30/09/2019			30/09/2018
	Cuotapartes	Resultados no asignados	Total	Total
Patrimonio al inicio del ejercicio	1.665.501.943	227.591.211	1.893.093.154	1.553.526.079
Pérdida del periodo		(106.268.980)	(106.268.980)	338.919.768
Patrimonio neto al cierre del periodo	1.665.501.943	121.322.231	1.786.824.174	1.892.445.847

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019Presentado en forma comparativa con período equivalente del ejercicio anterior
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.d)

	30/09/2019	30/09/2018
<u>Variaciones del efectivo (1)</u>		
Efectivo al inicio del periodo	1.206.554	1.024.762
Efectivo al cierre del periodo	<u>5.601.653</u>	<u>1.060.702</u>
Aumento neto del efectivo	<u>4.395.099</u>	<u>35.940</u>
<u>Causas de las variaciones del efectivo</u>		
<u>Actividades operativas:</u>		
(Pérdida) / Ganancia neta del periodo	(106.268.980)	338.919.768
Impuesto a las Ganancias - Pérdida	-	225.653.919
Resultado por participaciones en negocios conjuntos	32.900.065	26.361.142
<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	(26.314.389)	(13.160.736)
Disminución de cargas fiscales	(16.622.303)	(13.446.910)
Disminución de deudas agente de administración	(1.034.493)	(1.965.790)
Disminución de otras deudas	(556.721)	(8.378.591)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) / generado por las actividades operativas	<u>(117.896.821)</u>	<u>553.982.802</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Disminución / (Aumento) neto de inversiones temporarias	577.803.376	(329.308.941)
Adelantos para compra de inventarios	(455.511.456)	(224.637.921)
Flujo neto de efectivo generado por / (aplicado a) las actividades de inversión	<u>122.291.920</u>	<u>(553.946.862)</u>
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	<u>4.395.099</u>	<u>35.940</u>

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

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 1.665.501.943 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 cuotapartistas.
- Cuotas partes Clase B: U\$S 3.412.886 de VN U\$S 1 cada una: 4 cuotapartistas.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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.

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

Los proyectos elegibles tendrán las siguientes características:

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

- (iii) Para el desarrollo de inmuebles destinados a usos comerciales, se priorizará la calidad en el desarrollo y construcción de los inmuebles destinados a uso comercial, incluyendo locales comerciales, fusionando funcionalidad y diseño. La ubicación de los mismos será un pilar prioritario al momento de la elección de estos desarrollos.

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

Se prevé que los proyectos, además de contar con el aporte del Fondo, sean financiados a través del aporte de capital de sus participantes, de préstamos otorgados y/o los recursos provenientes de la venta de unidades de cada uno de los emprendimientos. Para la compra de terrenos, se prevé que los mismos sean adquiridos en efectivo o financiados, a través el canje de terrenos por unidades o mediante la financiación del vendedor. En el primer caso, los dueños de terrenos transfieren sus terrenos al desarrollador a cambio de unidades futuras a construirse en el mismo. En estos 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 informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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.

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

Los presentes estados contables intermedios del Fondo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 han sido preparados y expuestos de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) y adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Con fines comparativos, los presentes estados contables intermedios incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre de 2018 y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018. Dichas cifras han sido reexpresadas con efecto retroactivo en moneda de cierre del presente periodo, de acuerdo a lo señalado en el párrafo d) 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.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

b) Información comparativa

Los estados contables correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y la información complementaria con él relacionada se presenta en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 se presentan en forma comparativo con el periodo equivalente del ejercicio anterior.

c) 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.

d) Consideración de los efectos de la inflación

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 intermedios han sido preparados en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2019, reconociendo los efectos de la inflación desde la fecha de inicio de las operaciones del Fondo.

A los efectos del ajuste por inflación, y tal como lo establece la Resolución JG N° 539 de la FACPCE (y su modificatoria), se han aplicado coeficientes calculados a partir de índices publicados por dicha Federación, resultantes de combinar índices de precios al consumidor nacional (IPC) publicados por el INDEC a partir del 1° de enero de 2017 y, hacia atrás, índices de precios internos al por mayor (IPIM) elaborados por dicho Instituto o, en su ausencia, índices de precios al consumidor publicados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los presentes estados contables intermedios ha sido del 37,7% en el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y del 47,65% en el ejercicio precedente.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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:

- (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 del Fondo UT 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 intermedios son los siguientes:

a) Activos y pasivos en pesos

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

b) Activos en moneda extranjera

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

c) Inversiones temporarias

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

d) Participación en negocios conjuntos

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el Fondo posee una participación del:

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

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 del periodo.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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.

e) Anticipo de Inventarios

El rubro comprende: (i) un terreno adquirido en condominio con Consultatio Argentina S.A.U. que será destinado al desarrollo de uno de los proyectos inmobiliarios previstos en el Prospecto de Inversión del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 20 millones. Dicho activo fue valuado a su valor de incorporación, más los gastos necesarios incurridos por el Fondo relacionados con su adquisición, en caso de corresponder, reexpresados al cierre del ejercicio/período 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 455.511.456 al 30 de septiembre de 2019)

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

f) Patrimonio neto

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

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el valor contable de cada cuota parte asciende a \$ 39,79 y \$ 42,16, cada una, equivalente de U\$S 0,69 y U\$S 1,02 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 y el desembolso anticipado, según corresponda, de la parte proporcional de los terrenos indicados en la Nota 7 en condominio con Consultatio Argentina S.A.U. 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.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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

g) Cuentas de resultados

Las cuentas de resultados del período se expresaron en moneda homogénea, según lo indicado en el apartado d) 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, netos”, 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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
a) Bancos		
Cuentas Corrientes en pesos	7.861	188.293
Cuentas Corrientes en dólares [Anexo II]	5.593.792	1.018.261
TOTAL	<u>5.601.653</u>	<u>1.206.554</u>
b) Otros créditos		
<u>Corriente</u>		
Percepción Impuesto a los Ingresos Brutos	1.574.852	1.140.456
Impuesto Ley 24.513	266.023	185.051
Diversos	60	81
Subtotal	<u>1.840.935</u>	<u>1.325.588</u>
<u>No Corriente</u>		
IVA - Crédito Fiscal	28.913.823	3.114.781
Subtotal	<u>28.913.823</u>	<u>3.114.781</u>
TOTAL	<u>30.754.758</u>	<u>4.440.369</u>

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
c) <u>Anticipo de Inventarios</u>		
Adelantos para compra de unidades funcionales [UT Puerto Madero - Nota 7a]	455.511.456	-
Adelantos para compra de terrenos en condominio [Proyecto Huergo - Nota 7c]	<u>224.637.922</u>	<u>224.637.922</u>
TOTAL	<u>680.149.378</u>	<u>224.637.922</u>
d) <u>Cargas fiscales</u>		
Provisión Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	16.620.369
Otras	<u>335</u>	<u>2.269</u>
TOTAL	<u>335</u>	<u>16.622.638</u>
e) <u>Otras deudas</u>		
Obligaciones a pagar - Terreno Puerto Madero [Nota 9]	14.371.762	-
Honorarios asesor - Consultatio S.A.	1.223.748	1.397.756
Honorarios agente de Custodia - Banco de Valores S.A.	1.223.748	1.479.420
Provisión para otros gastos	<u>136.926</u>	<u>263.967</u>
TOTAL	<u>16.956.184</u>	<u>3.141.143</u>

La composición del rubro gastos de administración del estado de resultados durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/9/2018</u>
f) <u>Gastos de administración</u>		
Comisiones al asesor - Consultatio S.A.	4.054.228	3.467.395
Honorarios	2.759.032	1.844.234
Impuestos, tasas y contribuciones	2.302.570	796.138
Otros	<u>331.995</u>	<u>226.803</u>
TOTAL	<u>9.447.825</u>	<u>6.334.570</u>

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 30 de septiembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 20.128.551 y 15.752.897, respectivamente, encontrándose registrada en los resultados del período.

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 4.126.819 y 3.429.266 respectivamente, encontrándose registrada en los resultados del período.

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

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

Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, la mencionada retribución ascendió a 4.054.228 y 3.467.395 respectivamente, encontrándose registrada en los resultados del período.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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

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

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

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

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

6. TRATAMIENTO IMPOSITIVOa) Impuesto a las ganancias

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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

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

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

b) Impuesto a la ganancia mínima presunta

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo adeudado por el agente de administración en concepto de impuesto a la ganancia mínima presunta ascendía 16.620.369. Al 30 de septiembre de 2019, el Fondo no mantiene saldos adeudados por este concepto.

c) Impuesto al valor agregado

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

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

d) Impuesto sobre los ingresos brutos

El Fondo se encuentra alcanzado por el gravamen.

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

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

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

Las participaciones en dicha adquisición son del 80% de parte de Consultatio Argentina S.A.U. y del 20% de parte del Fondo. El precio total abonado entre ambos compradores ascendió a la suma de U\$S 44.000.000 (equivalente a 1.386.510.072), 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 455.511.456). Ver Nota 4.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 404.564.037), más los gastos de escrituración.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 todos 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 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la UT aún no había iniciado sus actividades.

- c) Proyecto Huergo: Con fecha 11 de abril de 2018, el Comité de Inversión del Fondo resolvió aprobar la participación del mismo en el proyecto inmobiliario, dedicado al segmento residencial denominado “Proyecto Huergo”. Dicho proyecto será desarrollado en un lote de terreno de propiedad de Consultatio Argentina S.A.U. y ubicado en Av. Ing. Huergo N° 467/475 – Av. Belgrano S/N° – Azopardo N° 440/442/480/490/500 - República Bolivariana de Venezuela N° 15, CABA, a un precio ofertado y adjudicado de U\$S 20.000.000, importe que fue desembolsado en su totalidad por Consultatio Argentina S.A.U. Con relación a dicho importe, con fecha 24 de abril de 2018, el Fondo efectivizó un desembolso de U\$S 6.000.000 (equivalente a 199.693.047), más los gastos bancarios, correspondiente al 30% de su participación en el proyecto, de acuerdo a la cesión parcial de los derechos emergentes de la Subasta Pública N° 29/2017 adjudicada, cuyo Pliego de Bases y Condiciones fue aprobado por la Resolución RESFC 2017-211 APN AABE JGM de fecha 27 de julio de 2017. El 70% restante del pago de dicho terreno fue efectuado por Consultatio Argentina S.A.U.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Presentado en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y con el período equivalente del ejercicio anterior, según corresponda.

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

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 – Av. Belgrano S/N° - Azopardo N° 440/442/480/490/500 - República Bolivariana de Venezuela N° 15, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado catastralmente como: Circunscripción 13 - Sección 2 - Manzana 75 - Parcela 1d, con una superficie de tres mil novecientos veinte metros cuadrados con noventa y tres decímetros cuadrados (3.920,93 m2), a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260. (Ver adicionalmente Nota 9).

8. RESTRICCIONES A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

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

Por aplicación de la citada norma, al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 y los resultados estimados no distribuibles en concepto de diferencia de cambio ascenderían a 911.598.877 y 653.199.004 (expresado en moneda constante) , respectivamente.

Consecuentemente, al 30 de septiembre de 2019 y 2018 el Fondo no tiene resultados distribuibles.

9. HECHOS POSTERIORES

- a) Con fecha 22 de octubre de 2019, el Fondo abonó U\$S 249.552 (equivalente a 15.160.284), equivalente al 20% del ajuste de precio de la compra del terreno identificado en el apartado a) de la Nota 7 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. Al 30 de septiembre de 2019, con base en el informe elaborado por un profesional independiente, la sociedad gerente ha provisionado 14.371.762 por este concepto, el cual fue registrado en el rubro Otras Deudas corrientes del pasivo, con contrapartida en el rubro Participaciones en negocios conjuntos.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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

- b) Con fecha 24 de octubre de 2019, 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 concertado la celebración de la escritura traslativa de dominio del lote de terreno identificado en el apartado c) de la Nota 7 en el cual se desarrollará el Proyecto Huergo.
- c) Con fecha 28 de octubre de 2019, la sociedad Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260, recibieron la Carta Oferta enviada por la sociedad Alquimia Urbana S.R.L. de modificación al contrato de prestación de servicios que se firmó inicialmente el 4 de mayo de 2017.

Con motivos de la nueva modificación, se establece que la sociedad y el Fondo pagarán, en proporción a sus respectivas participaciones en el proyecto, a Alquimia Urbana S.R.L. con fecha 6 de enero de 2020 la suma de US\$ 1.000.000 (I.V.A. incluido) en concepto de nuevo adelanto y a cuenta de los honorarios por servicios que se determinen en función del acuerdo original.

10. CONTEXTO ECONÓMICO-FINANCIERO LOCAL

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

Luego de la significativa devaluación del peso argentino ocurrida a mediados de agosto de 2019 el Gobierno Nacional adoptó diversas medidas que tuvieron efecto en las variables mencionadas. En agosto de 2019 el Gobierno Nacional estableció una reprogramación de pagos para ciertas porciones de la deuda estatal y a partir de septiembre de 2019 se implementó un control de cambios para la moneda extranjera, así como plazos más reducidos para la liquidación de divisas de exportadores.

El Directorio de la Sociedad Gerente monitoreará la evolución de las cuestiones descriptas, así como posibles modificaciones adicionales de regulaciones que pudiera implantar el nuevo Gobierno Nacional que asumirá en diciembre de 2019, y evaluarán los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, resultados y flujos de fondos futuros, según dichos cambios y modificaciones puedan irse produciendo.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019****DETALLE DE INVERSIONES**Presentados en forma comparativa con el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018
[en pesos] - Moneda homogénea – Nota 2.d)**INVERSIONES TEMPORARIAS**

Concepto	30/09/2019			31/12/2018
	Cantidad	Valor Cuotaparte	Total	Total
I. Cuotapartes Fondos Comunes de Inversión:				
Consultatio Liquidez FCI Ley N° 27.260 - Cuotapartes Clase "C"	12.496.504	49,847473 [1]	622.919.170	1.200.722.546
TOTAL			622.919.170	1.200.722.546
Total de inversiones corrientes			622.919.170	1.200.722.546

[1] Valuado a USD 0,8685742 y convertido al tipo de cambio comprador de \$57,39 / USD

PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS

	Aporte del Fondo	Resultado del periodo		Valor de la participación	
		30/9/2018	30/9/2019	30/09/2019	31/12/2018
II. Participación en Negocios Conjuntos:					
1. "Puerto Madero" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Puerto Madero - Unión Transitoria	302.851.416	(25.873.472)	(32.454.554)	252.054.216	270.137.008
2. "Nordelta" - Constitución de "Consultatio Argentina SAU - Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 - Proyecto en Nordelta - Unión Transitoria	219.406.994	(487.670)	(445.511)	218.420.258	218.865.769
Total participaciones en negocios conjuntos	522.258.410	(26.361.142)	(32.900.065)	470.474.474	489.002.777
TOTAL DE INVERSIONES				1.093.393.644	1.689.725.323

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte**Por Comisión Fiscalizadora**Mario Rafael Biscardi
Síndico Titular
Abogado (UBA)
CPACF T° 26 F° 128Eduardo F. Costantini
PresidenteNuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, 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 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019****ACTIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**

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

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

	30/09/2019			31/12/2018
	Clase y monto de la moneda extranjera	Tipo de Cambio	Monto (en pesos)	Monto (en pesos)
ACTIVO				
Activo corriente				
Bancos	US\$ 97.470	57,390	5.593.792	1.018.261
Inversiones temporarias	US\$ 10.854.141 [1]	57,390	622.919.170	1.200.722.546
Total del Activo			628.512.962	1.201.740.807

[1] Tipo de cambio comprador según cotización del Banco de la Nación Argentina S.A. al 30 de septiembre de 2019.

El informe de fecha 8 de noviembre de 2019,
se extiende en documento aparte

Por Comisión Fiscalizadora

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

Eduardo F. Costantini
Presidente

Nuestro informe sobre los estados contables fechado
el 8 de noviembre de 2019, se extiende en documento aparte.

DELOITTE & Co. S.A.

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

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

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

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

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019.
- b) Estado de resultados correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- d) Estado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- e) Notas 1 a 10 y Anexos I y II correspondientes a los estados contables por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.

2. Alcance del trabajo

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas previstas en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias y, en lo que hemos considerado pertinente, con las disposiciones establecidas por la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el capítulo 1 se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la República Argentina, e incluya la comprobación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y comercialización, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo 1, hemos tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos del Fondo, Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 8 de noviembre de 2019, de acuerdo con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. De acuerdo con dichas normas, una revisión consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión sobre la información contable incluida en los estados contables intermedios y en efectuar indagaciones a los responsables de su elaboración.

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

3. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados contables intermedios adjuntos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley N° 27.260 correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

4. Párrafo de Énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en apartado d) de la Nota 2 a los estados contables adjuntos, en la cual el Directorio del Agente de Administración del Fondo manifiesta que las cifras en ellos expuestas, así como la información comparativa correspondiente al ejercicio precedente, ha sido reexpresada en moneda del 30 de septiembre de 2019, con efecto retroactivo, a fin de permitir su comparabilidad.

En la misma nota, se describen las opciones establecidas por la Resolución JG N° 539/18 de la FACPCE (modificada por la Resolución JG N° 553/19) utilizadas por el Directorio del Agente de Administración del Fondo en la preparación de los estados contables adjuntos y los efectos que la aplicación de tales opciones generan en la información contenida en los mismos.

Adicionalmente informamos que:

- a) Las cifras de los estados contables intermedios mencionados en el capítulo 1 de este informe surgen de los registros contables del Fondo que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes; y
- b) hemos realizado, en cuanto correspondían, las tareas previstas por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nro. 19.550.

Ciudad de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

Comisión Fiscalizadora

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