

Consultatio

Reseña informativa
31 de diciembre de 2023
Información confeccionada
sobre la base de los
estados financieros
de Consultatio SA

Consultatio SA

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

1. Perfil Corporativo

Consultatio S.A. (en adelante “Consultatio” o “la Sociedad”), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios innovadores y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos. Con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario, la empresa fue fundada en 1991 por el reconocido hombre de negocios argentino, Eduardo F. Costantini, quien actualmente es el accionista mayoritario.

A lo largo de su trayectoria, Consultatio ha desarrollado 11 proyectos inmobiliarios: 3 urbanizaciones que llevan lanzadas alrededor de 2.500 hectáreas, 6 edificios residenciales con una superficie vendible aproximada de 172.000 m² y 3 torres corporativas AAA completamente entregadas, con una superficie vendible aproximada de 91.000 m². Además, cuenta con 3 proyectos en desarrollo, ya sea en forma directa o indirecta, 2 edificios residenciales y 1 edificio de usos mixto que totalizan un aproximado de 140.000 m² vendibles y prometen seguir sumando valor a su cartera.

La excelencia operativa es un pilar fundamental de Consultatio, involucrándose en todas las etapas del desarrollo inmobiliario. La empresa se destaca por operar con una estructura flexible que se adapta al volumen de proyectos en curso. Sus tareas abarcan desde la identificación y adquisición de tierras hasta el diseño y concepción de los proyectos, llevados a cabo por equipos multidisciplinarios compuestos por arquitectos, diseñadores de interiores y paisajistas. También se encargan de la contratación y supervisión de las obras, así como la gestión comercial mediante una extensa red que aprovecha el reconocimiento de marca para asegurar el poder de venta.

Un diferencial clave del modelo de negocios de Consultatio es su integración vertical, permitiéndoles gestionar y controlar todas las etapas del desarrollo, alquiler y venta de los proyectos. Esta ventaja competitiva ha demostrado ser resistente incluso en condiciones de mercado de alta volatilidad, gracias a su habilidad para adaptar los productos a los cambios macroeconómicos.

Mantener la rentabilidad en condiciones de mercado volátiles es resultado de un modelo de negocios sólido y bien fundamentado, caracterizado por varios elementos clave. En primer lugar, el compromiso de los accionistas con un enfoque comercial a largo plazo ha sido fundamental. Además, la empresa cuenta con una estructura administrativa y operativa eficiente y flexible que le permite actuar de manera ágil ante las oportunidades y desafíos del mercado. Consultatio también se enfoca en el mercado de alto poder adquisitivo, lo que le brinda ciclos de pago más cortos y una base de clientes menos susceptible a la volatilidad y reveses económicos. Estratégicamente, la generación de preventas para financiar sus operaciones ha demostrado ser efectiva, y su sólida estructura financiera y enfoque conservador hacia el endeudamiento fortalece su posición. Estos factores, combinados con su capacidad para adaptar sus productos a las condiciones macroeconómicas cambiantes, le permiten a Consultatio mantener una rentabilidad estable y sostenible a lo largo del tiempo.

Consultatio se encuentra en el Régimen de Oferta Pública de Acciones desde su aprobación por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución N° 15.873 del 8 de mayo de 2008. Sus acciones cotizan en la Bolsa de Buenos Aires (BCBA), hoy conocida como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de “CTIO”.

2. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores

2.1. Distribución de dividendos en efectivo

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día el 27 de abril de 2023 resolvió modificar la propuesta del Directorio respecto a la distribución de resultados no asignados y la desafectación y posterior distribución de la reserva oportunamente informada. En tal sentido, la Asamblea resolvió distribuir entre los accionistas la suma de \$ 6.959 millones— reexpresado a moneda de diciembre 2023.

2.2. Puesta a disposición de los accionistas

El 9 de mayo de 2023, se hizo efectivo el pago del dividendo en efectivo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 27 de abril de 2023.

2.3. Parcelas 5, 6 y 7 – Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38

Con fecha 3 de octubre de 2023, la Sociedad recibió una notificación de la Administración General de Puertos Sociedad del Estado (AGP) notificando la Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables que dispuso revocar la Disposición 97 de la ex Subsecretaría de Puertos, Vías Navegables y Marina Mercante de fecha 31 de agosto de 2016; solicitando asimismo que se aporte la documentación por la cual la Sociedad es propietaria de los inmuebles ubicados en la zona denominada Catalinas 2, e individualizados como Parcelas 5 (ex 7), 6 y 7 (ex 5), Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzana 38, sitios en Eduardo Madero s/n entre Boulevard Grierson y calle San Martín.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

La Sociedad ha presentado la documentación solicitada junto con un recurso administrativo cuestionando la señalada Disposición N°1 de la Subsecretaría de Puertos y Vías Navegables.

Si bien a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descrita, por lo que no es posible estimar el efecto de esta cuestión, en opinión de la Dirección de la Sociedad, y sus asesores legales internos y externos, existen razonables posibilidades de éxito en la procura de revocación de la mencionada Disposición N°1.

3. Segmentos de negocio

Consultatio opera en tres segmentos de negocio por cuenta propio o a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos.

3.1. Urbanizaciones

Consultatio ha sido pionera en el desarrollo de urbanizaciones en Argentina. Estas urbanizaciones abarcan extensas áreas de tierra privada y ofrecen una amplia gama de servicios similares a los de una gran ciudad, incluyendo instituciones educativas, centros de salud, áreas de recreación y una variedad de comercios, como restaurantes, mercados y estaciones de servicio. El negocio consiste en valorizar terrenos que inicialmente carecen de infraestructura adecuada. A través de la incorporación de servicios e infraestructuras, se habilita la venta de lotes unifamiliares agrupados en barrios para la posterior construcción de viviendas. Con el tiempo y el crecimiento de la población en la urbanización, se pueden vender parcelas más grandes a desarrolladores de mediana escala (macrolotes) para la construcción de condominios, oficinas y desarrollos comerciales. Consultatio posee una amplia y destacada experiencia en movimiento de suelo y construcción de la infraestructura necesaria para este tipo de proyectos. Gran parte de los trabajos son llevados a cabo directamente por los profesionales y trabajadores de la compañía.

El desarrollo de proyectos de urbanizaciones tiene un ciclo de caja de más de 30 años.

3.2. Edificios residenciales

El segmento de edificios residenciales comprende el desarrollo y comercialización de complejos residenciales de gran escala (generalmente superiores a 15.000 m2 vendibles). Consultatio se involucra activamente en la concepción y diseño del producto para ofrecer proyectos que maximicen la calidad de la propuesta a los clientes. A través de concursos y trabajando en colaboración con prestigiosos estudios de arquitectura locales e internacionales, artistas y diseñadores de interiores, se logra realizar proyectos inmobiliarios integrales. La construcción, en general, se subcontrata a un contratista principal, mientras que Consultatio se enfoca en el control de calidad, el presupuesto y las negociaciones con los proveedores clave de instalaciones, materiales, tecnología y carpintería. La comercialización se realiza principalmente mediante el equipo interno de Consultatio trabajando en conjunto con los principales brokers de cada zona.

El desarrollo de proyectos de edificios residenciales tiene un ciclo de caja de más de 5 años.

3.3. Torres corporativas

El segmento de torres corporativas involucra el desarrollo y comercialización de complejos de oficinas de clase AAA a gran escala (generalmente superiores a 20.000 m2 vendibles). Se prioriza el desarrollo en zonas premium para atraer a corporaciones que requieran amplias superficies de alfombra (por lo general, plantas de más de 600 m2 alquilables). La calidad de los inquilinos ayuda a reducir el riesgo en el cobro de alquileres y permite centrarse en proyectos de mayor calidad para aumentar los márgenes. Al igual que en los demás segmentos, Consultatio participa activamente en el desarrollo del proyecto a través de la adquisición de la tierra, la concepción y diseño del producto, así como la gestión de las obras. La compañía no ha adquirido en el pasado edificios terminados para alquilar, sino que ha mantenido su enfoque en el rol de desarrollador y, posteriormente, según la estrategia, decidir la venta o alquiler. Este tipo de producto, generalmente se financia con capital, preventas bajo la modalidad "build to suit" y/o canjes con contratistas.

El desarrollo de proyectos de torres corporativas tiene un ciclo de caja de más de 10 años.

4. Estado actual de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los principales proyectos llevados a cabo por Consultatio S.A., sus subsidiarias y negocios conjuntos, que cuentan con unidades en stock al 31 de diciembre de 2023.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

País	Proyecto	Segmento
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Catalinas Norte	Torres corporativas
AR	Proyecto "Catalinas Río"	Edificios residenciales ¹
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
AR	Huergo 475	Edificios residenciales
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios residenciales

(1) Desarrollo de uso mixto, principalmente residencial.

4.1. Urbanizaciones

Proyecto	Nordelta	Puertos	Las Garzas
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR	Escobar, Buenos Aires, AR	Rocha, UR
Superficie (hectáreas)	1.705	1.400	240
Adquisición del terreno	1998	2007	2007
Lanzamiento comercial	1999	2010	2008
Barrios lanzados	27	11	Etapas 1
Status	En construcción	En construcción	En construcción
Participación	49,99%	100%	45,02%

Nordelta

El proyecto ubicado en el Partido de Tigre, Buenos Aires, Argentina, comprende 1.705 hectáreas que combina la tranquilidad de la naturaleza con las comodidades de la ciudad. Incluye centros médicos, colegios, un centro comercial con más de cien locales, dos templos religiosos, salas de cine, gimnasio, una cancha de golf de dieciocho hoyos diseñada por Jack Nicklaus, una amplia oferta gastronómica, salida directa al Río Luján, un lago central de 180 hectáreas, club deportivo con piletas, canchas de tenis y fútbol, dos estaciones de servicio, salones para eventos, un hotel 5 estrellas y acceso directo a la Autopista Panamericana (vía principal que comunica con la Ciudad de Buenos Aires).

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio el Yacht, se han terminado las redes y la infraestructura de la etapa 5.
- En el sector Yacht Río Luján, se está trabajando en la colocación del cerco de cierre al río y las obras de paisajismo.
- En Margen se está completando el movimiento de suelo, previsto terminar en el primer trimestre de 2024. Se han iniciado los tendidos eléctricos y la caminería faltante.
- En el barrio Silvestre, se ha iniciado con los tendidos de infraestructura mayor (redes de cloaca y pluviales).

Centro Nordelta y áreas comunes:

- En el Centro Nordelta continúan los trabajos de servicios por veredas. Terminadas las redes de agua, riego y cloaca se avanza con las redes eléctricas y de telefonía. Las dársenas están avanzadas en un 80%.

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

- Para el diseño del parque urbano y el frente costero del Centro, abarcando una superficie total de 50.000 m², se ha contratado a los estudios Varas y Bulla.
- En Área Beta ha comenzado la ejecución de las fundaciones y el movimiento de suelo. La fecha estimada de finalización es agosto de 2025.
- Se desarrollará un proyecto de usos mixtos (residencial, comercial y oficinas) de 44.000 m² en la parcela 3 del Centro Nordelta. Para ello, se ha contratado a los reconocidos estudios RDR architectes y Sauerbruch Hutton. Se estima que la entrega de la etapa de anteproyecto se realizará durante el primer trimestre de 2024.
- Se ha adecuado el entorno del predio de las ex-oficinas de la Asociación Vecinal Nordelta para la Universidad de San Andrés, ampliando el estacionamiento.
- Swiss Medical avanza con la construcción de su centro médico de alta complejidad. La etapa de albañilería ha sido completada y se espera finalizar el cerramiento de las fachadas para finales de marzo. Además, se ha llevado a cabo la licitación para la última fase de la obra. La fecha estimada de inauguración está programada para mediados de 2025.
- En el Centro Médico Las Lomas se concluyó la ampliación por 1.300 m², duplicando la superficie actual.
- Se ha finalizado y entregado el parque público en el sector Puertos Canoas, incluyendo la instalación de mobiliario, juegos infantiles y paisajismo general.
- Se ha ampliado la calle del Estudiante en toda su extensión hasta el terreno de COTO, agregando un carril adicional. Recientemente se inauguró el supermercado COTO, facilitando el acceso directo desde el interior de la ciudad para los residentes de Nordelta.
- La construcción del segundo playón de estacionamiento del Portal ha finalizado, duplicando la capacidad existente y ya está en funcionamiento.
- Se ha construido y habilitado una ampliación del estacionamiento de la Bahía.
- Actualmente se está llevando a cabo la puesta en valor del paisaje de la Avenida Troncal desde Puerto Canoas hasta la entrada de Oceana Nordelta, con una fecha estimada de conclusión de las tareas para septiembre de este año.
- Se completaron las tareas en la rotonda pacheco (rotonda troncal y acceso al Centro Nordelta).
- En la calle Austria se ha completado la instalación del alumbrado tanto en la calle como en el playón de maniobras. Una vez finalizado el trabajo de movimiento de suelos relacionado con el puente del lado Austria, se ha dado inicio al movimiento de suelos en el lado de la Avenida Troncal.
- En el acceso Austria se ha construido una rotonda sobre la Avenida Troncal para facilitar el acceso al puente, la cual ya está habilitada. La estructura del puente está finalizada, y solo resta la instalación del equipamiento vial y la aplicación de la carpeta de rodamiento, lo cual está previsto para los primeros meses de 2024. La puesta en servicio estará sujeta a la finalización del equipamiento electrónico de acceso, a cargo de AVN.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto Nordelta registró ingresos por ventas por un total de \$79.634 millones derivados de la entrega de posesión de 265 lotes, 2 macrolotes y 5 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2023, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$ 168.407 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$ 120.859 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$ 47.548 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$ 160.173 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$ 8.280 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

Puertos

Ubicado en el Partido de Escobar, Buenos Aires, Argentina comprende 1.400 hectáreas. El desarrollo contempla un crecimiento programado con una amplia oferta de productos: lotes, macrolotes, residencias, y departamentos aptos para locales comerciales y profesionales. El proyecto urbanístico se realizó con una mirada arquitectónica, topográfica del lugar, y con criterio de sustentabilidad, sin resignar comodidad e infraestructura. Puertos se caracteriza por el diseño orgánico de los espacios, para simplificar la movilidad: un trazado de lagos interconectados que permite llegar navegando a cualquier punto de la ciudad, en el marco de un proyecto paisajístico desarrollado en función de la flora autóctona y un programa de arte público. En un ambiente único, esta ciudad posee una vida cívica activa, criterios

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

constructivos sustentables y servicios tecnológicos de última generación. Puertos incluye un corredor biológico sobre la ribera, donde se preservan las especies autóctonas. 60 hectáreas de superficie libre, bordeando el Río Luján, que permiten la circulación de fauna entre los diferentes hábitats. La ciudad cuenta con acceso directo a la ruta 9 Ramal Escobar, la vía principal que conecta la zona con los principales centros urbanos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, Puertos cuenta con once barrios lanzados, tres colegios, atención médica, club deportivo y náutico, y un área comercial. También posee un programa de arte público, que incluye La Aguja del artista brasileño Artur Lescher, emplazada en la plaza central del área comercial, y El Salto de Hernán Marinas al borde del lago central. Asimismo, en diciembre 2022, el Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires anunció su ampliación con la construcción de Malba Puertos, un nuevo espacio de exhibición versátil e inclusivo dentro de la urbanización. El proyecto, de 5.500 m², combina una sucesión de salas, espacios públicos, jardines y bosques. Diseñado por el estudio Herreros, de España, contará con el apoyo local de Torrado Arquitectos y Bulla en el paisajismo. La obra es el resultado de un acuerdo institucional entre Malba y Consultatio, quien estará a cargo de su financiamiento y gestión.

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio Amarras se entregó la Etapa 1 para la construcción de obras particulares mientras continúan las obras de infraestructura con un avance del 98%. Mientras en la Etapa 2, se encuentra en ejecución las obras de infraestructura con un avance del 70%. La fecha de entrega para la construcción de obras particulares se estima para junio de 2024.
- En el barrio Nativas continúa la obra de infraestructura y viabilidad con un avance del 70%. La fecha de finalización prevista es para el primer semestre del 2024.
- En el barrio Riberas quedó finalizada y entregada la obra del Club House, con su excelente implantación, proyecto del Estudio Ramos. La cubierta verde del Club House Riberas estará finalizada a finales del primer semestre del año 2024.
- En el barrio Orillas, lanzado comercialmente en julio de 2023, se encuentra en ejecución el movimiento de suelos con un avance del 95% e iniciadas las obra de infraestructura con un avance del 5%. El barrio tiene entrega prevista para junio de 2025.
- En el Sector Bahía continúan las obras de infraestructura y vialidad con un avance del 80%. Se prevé su finalización en el primer trimestre de 2024.

Áreas comunes:

- Se encuentran finalizadas las obra del Acceso Escobar (Ruta provincial N° 25), proyecto del Arq. Nicolás Campodónico. En diciembre de 2023 se inauguró el mismo y se dispuso a uso dicho acceso.
- En relación con el Programa de Arte Público, se encuentra finalizada la obra de hormigón "Loop" de Nicolás Robbio. Durante junio se finalizó la obra "Conjunto escultórico polideportivo" de Mimi Laquidara. Se realizaron trabajos de ajuste y revisión técnica sobre la obra "La paraeólica" de Irina Kirchuk. Próximamente se podrá visualizar el Gong en el agua de los lagos.
- Se ha finalizado la obra de extensión de la Rambla en el sector central con el completamiento de su paisaje y plantación. Próximamente se completará con la nueva obra Botanicum, proyecto de Arquitecto Matías Beccar Varela.
- Se ha iniciado la construcción de dos puentes troncales que vinculan en lago del barrio Nativas con el Lago Central. Se prevé la finalización para mayo de 2024.
- Se ha realizado el desmantelamiento y retiro del antiguo edificio de ventas sobre el borde costero. Se finalizaron las obras para el nuevo edificio de ventas, proyecto de Arquitecto Martín Torrado. En su planta baja, se inauguró la reubicación del locatario actual Recreo con una propuesta nueva mejorada y ampliada. El Front se encuentra entregado y en uso.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto Puertos registró ingresos por ventas por un total de \$41.089 millones, derivados de la entrega de 315 lotes y 21 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2023, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$137.519 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$86.159 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$51.360 millones.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$169.665 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$133.295 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

Las Garzas

El proyecto se encuentra emplazado en un terreno de 240 hectáreas con 1.800 metros lineales de playa en el departamento de Rocha, Uruguay, a solo 20 minutos en auto desde José Ignacio, Punta del Este, un destino turístico popular entre sudamericanos de alto poder adquisitivo. El espíritu del proyecto es el de preservar la tranquilidad de la zona y la belleza natural que le aportan el mar y sus playas, la forestación, las cárcavas y la fauna autóctona, destinando más de un 50% del terreno a espacios verdes y áreas comunes. El terreno de Las Garzas desciende escalonadamente desde la ruta hacia el mar, lo que convierte a la geografía del barrio en una sucesión de terrazas naturales que permiten disfrutar de amplias vistas al mar desde la mayoría de sus lotes. El negocio consiste en desarrollar y vender lotes para la construcción de casas vacacionales.

Avance de obra

Las obras en la Etapa 1 del proyecto, que abarca los primeros 336 lotes con una extensión total de 901.869 m², se encuentran finalizadas.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por \$639 millones.

Al 31 de diciembre de 2023, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$7.647 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$7.592 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$55 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$12.962 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 186 lotes, de los cuales 51 ya se encuentran vendidos y pendientes de entrega. Además, dentro del inventario, se incluía un macrolote a desarrollar con un valor de \$12.255 millones.

4.2. Edificios residenciales

	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Bal Harbour, Florida, US	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2012	2017	2017	2017
Inicio de obra	2013	2018	2021	2021
Lanzamiento comercial	2013	2018	2021	2023
Fin de obra	2016	2022	2025 ¹	2025 ¹
Superficie del terreno (m ²)	22.460	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m ²)	63.399	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825	Aqcu: 17.728 Consultatio: 6.081 Nordelta: 1.026

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Unidades totales	240	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2	Aqcu: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	235	Residencial: 162 Comercial: 8	Residencial: 400 Comercial: 1	Aqcu: 72 Consultatio: 2 Nordelta: -
Unidades en venta	5 ²	Residencial: 30 Comercial: 2	Residencial: 107 Comercial: 1	Aqcu: 14 Consultatio: 37 Nordelta: 6
Avance de obra	100%	100%	57%	50%
Participación	41,11%	80% ³	70% ³	50% ³

(1) Fechas estimadas sujetas a modificaciones.

(2) A la fecha de emisión de los presentes estados contables, una unidad es utilizada por Consultatio como sede corporativa.

(3) El porcentaje de participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

Oceana Bal Harbour

Un paradisíaco complejo de residencias situado en la Avenida Collins, sobre 2,25 hectáreas próximas a la playa, con vistas exclusivas a la costa del sur de la Florida, el Atlántico, la Bahía de Biscayne y los puntos más destacados de la ciudad, como el Bal Harbour Shops. Además de sus comodidades estilo resort, el proyecto AAA integra el arte y el valor agregado del lugar, con obras de reconocidos artistas internacionales como Jeff Koons, en una importante contribución al arte público de la ciudad de Miami. El desarrollo ofrece unidades premium de hasta 4 dormitorios y residencias penthouse.

Avance de obra

La obra fue concluida en su totalidad en 2016. Desde ese momento, se dio inicio al proceso de entrega de las unidades vendidas a sus respectivos propietarios.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$20.970 millones por la entrega de posesión de 9 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2023, Oceana Bal Harbour no tenía ventas pactadas pendientes de entrega.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un stock de 4 departamentos valuados en \$9.747 millones, registrados en el rubro de Inventario. Adicionalmente, disponía de una unidad utilizada por Consultatio como sede corporativa valuada en \$ 1.151 millones, la cual fue registrada en el rubro Propiedad, planta y equipo.

Oceana Puerto Madero

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

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

Consta de dos edificios de ocho pisos con vistas al dique y a una plaza central. Este amplio parque, caracterizado por el verde y el agua en un diseño paisajístico único, integra los espacios interiores y exteriores. Oceana cuenta con certificación EDGE debido al uso de materiales y sistemas de construcción sustentables que generan ahorros en el

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

consumo de energía y agua. Además, en las áreas comunes, se presenta un programa de arte site-specific teniendo en cuenta el mobiliario, la orientación y las características estilísticas de los edificios.

Todas las unidades poseen espacios amplios con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Los departamentos son de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, de 82 a 630 m² con extensos balcones. En sus últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas.

Avance de obra

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

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$16.822,0 millones, derivados de la entrega de posesión de 40 departamentos, 4 locales comerciales y 5 bauleras/cocheras.

Al 31 de diciembre de 2023, Oceana tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$2.739,0 millones, las cuales fueron cobradas y registradas en el rubro de anticipos de clientes, no quedando saldo pendiente de cobro. Además, el proyecto contaba con créditos por venta por un total de \$ 575,5 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un stock de 40 departamentos, 2 locales comerciales y 27 bauleras valuado en \$23.737 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 10 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

Huergo 475

Huergo 475 es un edificio residencial situado sobre la reconocida avenida porteña que le da nombre, su ubicación frente a Puerto Madero le otorga condiciones muy atractivas para una inversión segura, ya sea como vivienda propia o con fines profesionales. Además, su peculiar silueta, con una serie de desplazamientos horizontales, genera un diálogo con su entorno inmediato. Las vistas hacia la ciudad y el Río de la Plata le imprimen un sello particular, confirmando su conexión con lo mejor de Buenos Aires.

Con más de 1.500 m² de amenities totalmente equipados y 2.800 m² de plaza, esta torre de 38 pisos permite que sus habitantes extiendan la experiencia doméstica en los espacios comunes y compartan con el resto de sus vecinos, haciendo de Huergo 475 un hábitat integral con un fuerte sentido de comunidad.

El edificio ofrece diversos tipos de unidades, desde estudios y loft a departamentos de 1, 2 y 3 ambientes que van de los 30 a 72 m², con vistas a distintos puntos de la ciudad y la opción de sumar cocheras y bauleras.

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

Avance de obra

Estructura y Construcción

- Piso 37: completado el vertido de hormigón.
- Piso 38: completando encofrados.

Subsuelos

- Se avanza con la terminación de solados en cocheras.
- Avanzan los revoques de las salas de máquinas, vestuarios y bauleras

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

Instalaciones

- Contraincendios: en curso en los pisos 28 y 29.
- Eléctrica: avance del 30% en el piso 27.
- Sanitarias: avance del 40% en el piso 29.
- Termomecánica avance de colocación cañerías de cobre y ventilaciones de baños en los pisos 22 y 23.

Acabados

- Contrapisos interiores de las unidades y palieres: avance del 75% en el piso 32.
- Carpetas de balcones y duchas: en pisos 26 y 27.
- Montaje de la perfilera de los tabiques divisorios: 60% en piso 30.
- Cierre de emplacados finales de tabiquería interna: 50% en piso 24.
- Carpinterías de cerramiento de fachada y balcones: en piso 29.
- Colocación de puertas de acceso en unidades: 60% en piso 24.
- Colocación de marcos en carpinterías internas: avance del 60% en el piso 26.
- Colocación de piso de balcones: 80% colocado en piso 16.

Hitos de obra

- Actualmente se está ejecutando el hormigón de las columnas y vigas que conforman el remate del edificio. Se trata del último desplazamiento horizontal de la silueta de la torre, que en este caso se retira de la fachada que da a calle Azopardo para reforzar la verticalidad del espacio común más alto del proyecto: una gran terraza jardín en el piso 38 que funciona como coronamiento. De esta forma se puede apreciar la morfología final de la torre y su altura total. La terraza ajardinada, diseñada como un espacio de gran flexibilidad de uso, donde se podrán disfrutar las vistas panorámicas hacia la ciudad y el río.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, el proyecto Huergo concretó la venta de 64 departamentos y 18 cocheras/bauleras.

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto contaba con ventas pactadas por 400 departamentos, 1 local y 193 cocheras/bauleras por \$36.907 millones de los cuales, \$32.070 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato. Esto deja un saldo pendiente de cobro por \$4.837 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto mantenía un stock valuado en \$35.261 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

Oceana Nordelta

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

Rodeado de un cerco de agua que genera intimidad y exclusividad. Su ubicación estratégica ofrece a este proyecto de media densidad atributos de zona residencial. Con una amplia oferta de servicios, deporte, infraestructura, recreación, propuesta educativa y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca, Oceana expresa los estándares de calidad de Consultatio: una locación única, construcción high-end y criterios de sustentabilidad.

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

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el Fidecomiso 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

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

construcción del edificio a ser denominado “Oceana Nordelta” con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de “tenencia precaria” para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. 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.

Avance de obra

Albañilería

- Sector A: Continúan en piso 7.
- Sector B: Avanza en piso 4 y piso 7.
- Sector C: Continúan en pisos 5 y 6. Comenzando en piso 7.

Impermeabilización

- Sector A: Continúan en balcones de piso 4 y en el piso 7 al 70% con desagües conectados.
- Sector B: Finalizando patios PB.
- Sector C: Comienza la colocación de membrana asfáltica en piso 7.

Instalaciones

- Eléctrica: Avance en piso 5 de Sector A. Continúan en piso 2 en Sector B y en 4 piso en el sector C.
- Sanitarias: Avanza en piso 4 de Sectores A y C. Continúan en piso 2 en Sector B.
- Piso radiante: Continúan en piso 4 del Sector A, piso 3 del Sector C. En dúplex de PB y en el piso 2 del Sector B.
- VRV: Continúan en piso 3 de los Sectores A y C.

Acabados

- Premarcos: Frente a Avenida en piso 6 y frente a Lago colocación de jambas en piso 4 de los Sectores A y C. Piso 5 en Sector B.
- Estructura metálica: Comenzó el montaje de columnas de pérgola en terraza en el Sector A.
- Colocación de pisos interiores: Trabajo en piso 3 del Sector A y piso 2 en Sector C.
- Yesería: Avance en piso 4 y en núcleos de escaleras del Sector A. Continúan en piso 3 del Sector C.

Ventas

Al 31 de diciembre de 2023, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$113 millones, los cuales se habían cobrado y registrado en el rubro anticipos de clientes, no habiendo saldo pendiente de cobro.

Futuros desarrollos - Proyecto “Catalinas Río”

A través de una subasta pública organizada por el AABE, Consultatio adquirió tres terrenos contiguos para un nuevo desarrollo en la zona conocida como Catalinas II, linderas al nuevo Paseo del Bajo, que se ha convertido en la nueva primera línea frente al Río de la Plata.

El desarrollo se encuentra inmerso en una propuesta integral de activación del espacio público y transformación urbana que vinculará el área de Catalinas II con la manzana histórica de Catalinas I y el centro de la ciudad. Este concepto arquitectónico y urbanístico busca dar respuesta a las nuevas formas de habitar y la forma de vivir los espacios, para agregar valor a una zona estratégica de la ciudad y a su oferta de servicios.

Emplazado sobre un lote de 240 metros de frente, Catalinas Río será un nuevo centro de destino en la zona. El complejo de aproximadamente 185.000 m² permite el desarrollo de tres torres de usos mixtos, mayormente residencial, que incluirá espacios comerciales, educativos, gastronómicos y recreativos, además de áreas de cowork.

Al 31 de diciembre de 2023, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño por un valor de \$82.962 millones y registrados en el rubro Propiedades de inversión, bienes en construcción.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

4.3. Torres corporativas

Proyecto	Catalinas Norte
Ubicación	Catalinas, CABA, AR
Adquisición de la tierra	2010
Inicio de obra	2012
Entrega	2016
Superficie del terreno (m ²)	5.857
Superficie vendible (m ²)	48.000
Superficie vendida (m ²)	46.571
Superficie en stock (m ²)	1.429 ¹
Avance de obra	100%
Participación	100%

(1) A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el piso es utilizado por Consultatio como sede corporativa no habiendo pisos en alquiler.

Catalinas Norte

Torre de oficinas AAA localizada junto a las Torres Catalinas Plaza y Alem Plaza en el corredor Catalinas, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. El complejo posee una superficie alquilable/vendible de 48.000 m² distribuidos en 33 pisos y tres niveles de subsuelos destinados a estacionamiento para 500 vehículos, montacargas y grupos electrógenos para abastecer el 100% de la energía del edificio. Es una de las pocas torres corporativas con certificación Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) Gold, ya que posee parámetros de diseño y calidad que permiten lograr un edificio eficiente energéticamente. Asimismo, cuenta con sistemas de refrigeración con excelentes rendimientos, ahorro en el consumo de agua y gran porcentual del terreno con espacios verdes y vegetación autóctona. Su diseño estuvo a cargo del reconocido estudio Arquitectónica.

5. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2023 comparativos con los ejercicios anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

5.1. Estructura patrimonial consolidada

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	427.648	379.018	385.120	387.655	419.225	397.026
Activo corriente	307.503	206.880	254.845	272.249	194.543	245.720
Total del activo	735.151	585.898	639.965	659.904	613.768	642.746
Pasivo no corriente	211.701	184.633	168.413	93.500	101.916	87.633
Pasivo corriente	78.630	71.898	108.309	90.337	58.390	72.597
Total del pasivo	290.331	256.531	276.722	183.837	160.306	160.230
Aportes de los propietarios	94.050	94.022	94.022	94.022	94.022	91.766
Resultados acumulados	307.797	186.476	207.040	273.559	246.577	266.188
Atribuible a los propietarios de la controlante	401.847	280.498	301.062	367.581	340.599	357.954
Participación no controladora	42.973	48.869	62.181	108.486	112.863	124.562
Total del patrimonio	444.820	329.367	363.243	476.067	453.462	482.516
Total del pasivo y del patrimonio	735.151	585.898	639.965	659.904	613.768	642.746

El informe sobre los estados financieros consolidados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

5.2. Estructura de resultados consolidada

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Resultado operativo	51.791	(5.059)	43.178	36.467	22.784	46.102
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	26.869	6.690	(8.320)	11.750	7.224	11.401
Ingresos financieros	53.619	8.260	5.432	2.146	4.406	10.044
Costos financieros	(14.881)	(9.972)	(9.152)	(4.119)	(3.284)	(3.096)
Otros ingresos y egresos, netos	(1.215)	(410)	9	(1.777)	(3.789)	(60)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	12.621	8.881	3.816	(462)	(3.832)	(2.281)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	128.804	8.390	34.963	44.005	23.509	62.110
Impuesto a las ganancias	(27.579)	(384)	(46.353)	(14.003)	(6.578)	(20.897)
Resultado neto del ejercicio	101.225	8.006	(11.390)	30.002	16.931	41.213

Otros resultados integrales

Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:

Conversión de negocios en el extranjero	37.021	(9.885)	(22.880)	3.970	8.771	47.051
Efecto de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	130
Total de otros resultados integrales	37.021	(9.885)	(22.880)	3.970	8.771	47.181
Resultados integrales del ejercicio	138.246	(1.879)	(34.270)	33.972	25.702	88.394

Resultado neto del ejercicio atribuible a:	101.225	8.006	(11.391)	30.003	16.930	41.214
Propietarios de la controlante	98.979	5.338	(29.264)	26.006	5.693	31.706
Participaciones no controladas	2.246	2.668	17.873	3.997	11.237	9.508
Resultado integral del ejercicio atribuible a:	138.246	(1.879)	(34.270)	33.973	25.702	88.394
Propietarios de la controlante	128.280	409	(38.148)	26.987	8.567	49.243
Participaciones no controladas	9.966	(2.288)	3.878	6.986	17.135	39.151

5.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	18.892	36.802	75.917	32.257	10.673	(53.883)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(12.594)	7.118	(30.154)	(12.110)	17.061	156.691
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación	(6.469)	(20.947)	(65.328)	(9.578)	(58.285)	(117.258)
(Disminución) aumento de efectivo	(171)	22.973	(19.565)	10.569	(30.551)	(14.450)

5.4. Indicadores sobre base consolidada

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2023 comparativos con los ejercicios anteriores, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad.

Indicador	Fórmula	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	3,91	2,88	2,35	3,01	3,33	3,38
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,53	1,28	2,31	2,59	2,83	3,01
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,58	0,65	1,79	0,59	0,68	0,62
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,26	0,02	0,52	0,06	0,04	0,08

El informe sobre los estados financieros consolidados fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2023

6. Perspectivas futuras

Consultatio se compromete firmemente a mantener un perfil financiero conservador, priorizando la minimización de riesgos y la maximización de las preventas para generar capital de trabajo. A lo largo de su trayectoria, hemos demostrado un uso prudente del capital, lo que nos ha permitido mantener una saludable posición crediticia. Es relevante destacar que en la actualidad no poseemos deuda financiera y contamos con los recursos suficientes para cumplir con todos nuestros compromisos constructivos, lo que fortalece nuestra solvencia económica y financiera.

En línea con nuestro compromiso con la excelencia y la innovación, Consultatio continúa impulsando proyectos inmobiliarios únicos y de alta calidad, capitalizando el valor de su marca y aprovechando sus fortalezas. Exploraremos activamente nuevas oportunidades de adquisición de terrenos tanto en el mercado local como en el extranjero, manteniendo siempre una mirada estratégica hacia el futuro.

Además, permanecemos atentos al mercado local para evaluar oportunidades de lanzamiento de nuevos barrios, tanto en Nordelta como en Puertos, con el objetivo de satisfacer las demandas cambiantes del mercado y seguir creciendo de manera sostenible. Esta estrategia nos permite mantener una presencia activa y adaptable en un entorno inmobiliario dinámico y en constante evolución.

En Nordelta, nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y la innovación se refleja en nuestro proyecto para impulsar el nuevo Centro Nordelta. Además del programa educativo integral Área Beta, que busca fomentar la interacción entre el conocimiento y la producción, estamos trabajando en colaboración con reconocidos estudios de arquitectura internacionales para desarrollar edificios residenciales, aptos profesionales, oficinas y locales comerciales que respondan a las necesidades de las nuevas generaciones y promuevan un estilo de vida moderno y sustentable.

En Puertos, seguimos enfocados en la creación de un espacio urbano vibrante y enriquecedor, donde el arte y la cultura se integren a la vida cotidiana de sus residentes. Continuaremos con nuestro Programa de Arte a Cielo Abierto para embellecer el entorno con obras de arte, y avanzaremos en el desarrollo del Sector Bahía en estrecha colaboración con desarrolladores y estudios de arquitectura para crear una comunidad cohesionada y armoniosa.

En cuanto a los segmentos de edificios residenciales y torres corporativas, nos enfocaremos en avanzar con los proyectos en cartera, Oceana Nordelta y Huergo 475, así como en el lanzamiento comercial e inicio de obra de Catalinas Río.

Estas acciones reflejan nuestra visión estratégica para mantener un crecimiento sostenible y consolidar nuestra posición como líder en el mercado inmobiliario. Nos comprometemos a seguir manteniendo altos estándares de calidad, innovación y responsabilidad financiera en todas nuestras operaciones, asegurando así un futuro próspero y sostenible para Consultatio y para las comunidades en las que operamos.

El informe sobre los estados financieros consolidados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA