

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Señores accionistas:

El Directorio tiene el agrado de poner a su consideración la presente Memoria, que incluye la Reseña Informativa de acuerdo a las Normas de la CNV en su Título IV, Cap. III, Artículo 4º el Inventario, y el Anexo con el informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, así como la propuesta del Directorio sobre la distribución del resultado correspondiente al ejercicio cerrado el 31/12/2022.

1. Perfil corporativo

Consultatio S.A. (en adelante “Consultatio” o “la Sociedad”), es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios, especializada en proyectos innovadores: sustentables, estéticos y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos que opera en tres líneas de negocio: urbanizaciones, edificios residenciales, y torres corporativas.

Fundada en 1991 por Eduardo F. Costantini, reconocido hombre de negocios argentino quien actualmente es el accionista mayoritario, Consultatio cuenta con más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario.

Consultatio cuenta con una sólida y amplia trayectoria como desarrollador de emprendimientos inmobiliarios de alta gama. A lo largo de su historia ha construido urbanizaciones, edificios residenciales y torres corporativas que se destacan por su innovación, calidad, criterios de sustentabilidad y cumplimiento. Las marcas Consultatio, Nordelta, Puertos y Oceana gozan de sólida reputación, alta credibilidad y amplio reconocimiento entre sus clientes, desarrolladores, agentes inmobiliarios y autoridades.

Desde sus comienzos, Consultatio ha desarrollado 11 proyectos inmobiliarios: 3 urbanizaciones que ya entregaron más de 1.850 hectáreas; 6 edificios residenciales finalizados con una superficie vendible aproximada de 172.000 m2 y 3 torres corporativas AAA totalmente entregadas con una superficie vendible aproximada de 91.000 m2. Adicionalmente, cuenta con 3 proyectos en desarrollo (en forma directa o indirecta): 2 edificios residenciales y 1 edificio mixto que totalizan un aproximado de 140.000 m2 vendibles.

La Sociedad está involucrada en todos los aspectos del desarrollo inmobiliario. Es parte de su estrategia operar con una estructura flexible que se adapte al volumen de proyectos en curso. Las tareas incluyen la identificación y adquisición de tierras, el diseño y concepción de los proyectos con equipos multidisciplinarios de arquitectos, diseñadores de interiores, paisajistas, la contratación y supervisión de las obras, la gestión comercial con vendedores propios y externos, en una extensa red que asegura el poder de venta basado en el reconocimiento de marca. El modelo de negocios integrado verticalmente permite gestionar y controlar todas las etapas del desarrollo, alquiler y venta de los proyectos, y es una de las ventajas competitivas de la Sociedad.

Consultatio cuenta con una gerencia de primera línea con amplia experiencia en el mercado inmobiliario, que garantiza la ejecución eficiente de su estrategia, asegurando su capacidad de identificar y aprovechar oportunidades únicas de adquisición de tierras, y manteniendo a la vez un enfoque conservador de la estructura de capital, con un apalancamiento financiero muy bajo. El modelo de negocios ha probado ser resistente en condiciones de mercado de alta volatilidad debido a su flexibilidad para adaptar los productos a condiciones macroeconómicas cambiantes.

La posibilidad de mantener su rentabilidad conviviendo con condiciones de mercado volátiles es el resultado de un modelo de negocios caracterizado por: (i) el compromiso de los accionistas con un proyecto comercial a largo plazo; (ii) una estructura administrativa y operativa eficiente y flexible; (iii) su concentración en el mercado de alto poder adquisitivo que le proporciona ciclos de pago más cortos y objetivos de clientes de mayor poder adquisitivo que son menos susceptibles a la volatilidad y reveses económicos; (iv) su estrategia de generar preventas para financiar sus operaciones; y (v) su sólida estructura financiera y endeudamiento conservador.

La Sociedad se encuentra en el Régimen de Oferta pública de Acciones desde que fuera aprobada por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a través de la Resolución N° 15.873 de fecha 8 de mayo de 2008. Las acciones de la Sociedad cotizan en la Bolsa de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo de “CTIO”.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

2. Historia de la Sociedad

Primeros pasos y expansión a través de adquisiciones estratégicas

Consultatio fue fundada en 1991 por Eduardo F. Costantini, actual accionista mayoritario. Ese mismo año, la Sociedad adquirió una participación del 50% en dos terrenos ubicados en la zona de Catalinas, el principal corredor de oficinas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Argentina. Con el fin de reducir el riesgo operacional, la Sociedad decidió canjear tres cuartas partes de la tierra a cambio de la construcción de la primera torre corporativa, Catalinas Plaza, un edificio de 19.600 m² de superficie alquilable distribuidos en 25 pisos. La construcción fue llevada a cabo por Obras Civiles S.A., una de las principales constructoras del país en aquel momento. La edificación comenzó en 1992 y finalizó en 1995. Durante la crisis del “efecto Tequila” (1994/1995), Consultatio decidió incrementar su participación a dos tercios del proyecto.

En 1997 tras el éxito comercial de Catalinas Plaza, la Sociedad recompró 3.700 m² de la tierra previamente entregada a Obras Civiles S.A. para comenzar la construcción de la segunda torre, Alem Plaza, un edificio de 24.300 m² de superficie alquilable distribuidos en 31 pisos. El proyecto comenzó a mediados de 1997 y finalizó en 1999. A fin de maximizar el efecto comercial de las dos torres, se unificaron ambos lobbies convirtiéndolas en las únicas dos torres de oficinas AAA que operan como una sola unidad en Buenos Aires.

En 1998, Consultatio adquirió el 49,9996% de Nordelta S.A. propietaria de un terreno de 1.600 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a 30 kilómetros de Ciudad de Buenos Aires. En septiembre de 1998 comenzó la construcción de Nordelta, que rápidamente se convirtió en un éxito comercial. La fuerte inversión inicial realizada en aquel entonces generó un impacto visual positivo entre los potenciales residentes y clientes, entusiasmándolos a confiar en la reputación del desarrollador y sus capacidades técnicas. Los primeros lotes fueron comercializados en 1999.

En 2001, Consultatio finaliza la obra de la torre Quartier Ocampo, el primer edificio residencial desarrollado por la Sociedad. El mismo está ubicado en Palermo Chico, un barrio del segmento alto, a 50 metros de Avenida Libertador. Con 26.710 m² de superficie construable y 12.912 m² de superficie vendible, la torre de 26 pisos fue uno de los primeros complejos residenciales en contar con zona de amenities en Ciudad de Buenos Aires, incluyendo pileta, sauna, gimnasio, cancha de tenis y salón de usos múltiples. La venta de los departamentos finalizó en el año 2004.

En 2004, Consultatio adquiere el terreno de la torre Grand Bourg, el segundo edificio residencial desarrollado por la Sociedad. Grand Bourg es una lujosa torre de 14 pisos con una superficie construable de 11.880 m² y 7.430 m² de superficie vendible, ubicada sobre Avenida Libertador en el barrio Palermo Chico. Cuenta con pileta externa, gimnasio y amplios jardines externos. La totalidad de los departamentos se comercializó en 15 días, estableciendo un hito en el mercado inmobiliario argentino.

En 2005, Consultatio adquiere la Torre Oro en un remate judicial. El edificio residencial ya contaba con un avance de obra cercano al 40%. Así, la Sociedad asumió la construcción de las 160 unidades distribuidas en 25 pisos. El edificio se encuentra en el barrio de Palermo y tiene una superficie construable de 25.000 m² y 14.509 m² de superficie vendible. La venta de todas las unidades concluyó en 2008.

IPO local y expansión agresiva a través de desarrollos inmobiliarios en distintas geografías

En 2007, aprovechando su buena reputación en el segmento de urbanizaciones, a través de su subsidiaria Las Garzas Blancas SA, Consultatio adquiere un lote de aproximadamente 240 hectáreas con 1.800 metros lineales de playa en el Paraje Las Garzas, departamento de Rocha, Uruguay. El proyecto fue concebido para vacacionar en familia en un entorno calmo y relajado. En 2008 se lanzó la primera etapa que comprende 336 lotes. Las Garzas es el único proyecto de Consultatio en Uruguay. Por otro lado, ese mismo año, adquiere aproximadamente 1.400 hectáreas a 45 km al norte de Ciudad de Buenos Aires, en el partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, Argentina. Así surgió Puertos, la tercera urbanización desarrollada por la Sociedad y la segunda en Argentina aprovechando el éxito comercial de Nordelta. En el segundo semestre de 2010, se lanzó una exitosa preventa que luego se expandió en la primera mitad de 2011.

En 2008, Consultatio SA realiza su oferta pública de acciones en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (BCBA), hoy conocido también como BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos), bajo el símbolo “CTIO” recaudando US\$ 110 millones de capital primario.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

En 2009, Consultatio adquiere 4,2 hectáreas (10,3 acres) en Key Biscayne, Miami, Florida, Estados Unidos de América, para el desarrollo del complejo residencial Oceana Key Biscayne, diversificando el negocio hacia una tercera geografía y lanzando por primera vez la marca "Oceana". El edificio residencial cuenta con 154 unidades y 44.900 m² de superficie vendible. La construcción comenzó en la primera mitad de 2012 y se entregó en diciembre de 2014.

En 2010, se adquiere el terreno para desarrollar una tercera torre corporativa AAA ubicado en el corredor Catalinas, Ciudad de Buenos Aires y lindero a las Torre Catalinas Plaza y Alem Plaza. Así, la construcción de la Torre Catalinas Norte comenzó en 2012 y concluyó en 2016. En 2013, Consultatio pre vendió aproximadamente 33.000 m² (79% del total de la superficie vendible) al BBVA Banco Frances y 4.500 m² de la superficie vendible al Fideicomiso Financiero "Consultatio Catalinas", lo que permitió financiar la mayor parte de la construcción del proyecto.

En 2012, luego del éxito comercial de Oceana Key Biscayne, se adquiere el terreno de Oceana Bal Harbour, el segundo complejo residencial de lujo ubicado en Bal Harbour, Miami, Florida, Estados Unidos de América. El proyecto cuenta con 240 unidades y 63.398 m² de superficie vendible. La preventa de Oceana Bal Harbour comenzó en la primera mitad de 2013 y la obra se entregó en diciembre de 2016.

Expansión con foco en Argentina

En 2017, se decide reinvertir, parte de la caja generada por la Sociedad en sus negocios previos, en Argentina, adquiriendo una serie terrenos por US\$ 195 millones. Es así, que en mayo de 2017 se adquiere un terreno de 11.362 m² en Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, en la zona conocida como Distrito Faena. La transacción se realizó en conjunto con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 que adquirió el 20%, mientras que la Sociedad adquirió a través de Consultatio Argentina S.A.U., respecto la cual detenta la totalidad de sus acciones, el 80% restante. A través de una asociación creativa con Alan Faena, se trabajó en la concepción de Oceana Puerto Madero, un proyecto de aproximadamente 30.000 m² de superficie vendible que incluye una imponente plaza central y un programa de arte con artistas locales. Su diseño final estuvo a cargo del reconocido estudio internacional Brandon Haw y será la última pieza del Distrito Faena. La preventa comenzó a fines del año 2017 y la obra se entregó en mayo del presente año.

También en mayo de 2017, se adquiere un terreno único de 23.080 m² frente el lago central de Nordelta para desarrollar Oceana Nordelta, un complejo residencial de aproximadamente 17.966 m² vendibles. Su diseño estuvo a cargo del estudio local Dahl Rocha Arquitectos. Esta adquisición fue realizada por Consultatio Argentina S.A.U. en partes iguales con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Oceana Nordelta es lindante al futuro Centro Nordelta, que está en etapa de desarrollo dentro la urbanización, diseñado por el reconocido estudio de arquitectura Gehl Architects. En el año 2021, el terreno fue vendido al Fideicomiso Acqua Oceana, junto a los derechos sobre el proyecto arquitectónico. El precio de venta podrá ser cancelado mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras integrantes del proyecto.

En noviembre de 2017, a través de una subasta pública organizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Consultatio adquirió un terreno de 3.920 m² para desarrollar una torre residencial en la zona conocida como Macrocentro, emplazada sobre la Avenida Huergo frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, denominado Huergo 475. Dicho terreno se encuentra en las inmediaciones del Paseo del Bajo donde se crearon 60.000 m² de nuevos espacios verdes. La Sociedad, a través de Consultatio Argentina S.A.U., posee el 70% de este proyecto y el 30% restante está en manos de Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. En 2021 se lanzó comercialmente el proyecto y se inició la ejecución de obras.

En el último trimestre de 2017 se adquirieron tres terrenos lindantes en la nueva zona llamada Catalinas II, Ciudad de Buenos Aires, por aproximadamente US\$ 140,3 millones en dos subastas públicas realizadas por el Gobierno Nacional Argentino. La Sociedad planea desarrollar un nuevo proyecto arquitectónico y urbanístico, que dé respuesta a las formas de habitar y vivir los espacios de trabajo en el futuro, para agregar valor a una zona estratégica de la ciudad y a su oferta de servicios. El proyecto se encuentra en etapa de evaluación y diseño.

3. Estructura corporativa

3.1. Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social suscrito, integrado e inscripto de Consultatio SA asciende a \$ 409.906.729 representado por 409.906.729 acciones nominativas no endosables de un peso (\$1) valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

El siguiente cuadro exhibe la estructura accionaria:

Accionistas	Participación	31/12/2022		31/12/2021	
		Acciones	Participación	Acciones	Participación
Eduardo F. Costantini	72,0%	295.120.069	71,6%	293.707.321	
ANSES FGS LEY 26.425 (1)	24,9%	102.004.243	24,9%	102.004.243	
Otros	3,2%	12.782.417	3,5%	14.195.165	
Total	100,0%	409.906.729	100,0%	409.906.729	

(1) ANSES – Fondo de Garantía y Sustentabilidad

3.2. Estructura y organizacional del grupo



(1) Negocio conjunto (única Sociedad que no consolida).

(2) Consultatio SA posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.

(3) La participación restante pertenece a Eduardo Costantini.

(4) La participación restante pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

4. Hechos relevantes

4.1. Distribución de dividendos

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 28 de abril de 2022, resolvió desafectar parcialmente la reserva facultativa y distribuir en efectivo la suma de \$ 6.734,3 millones, lo que representa \$ 9,7894221199 por acción (moneda de la fecha original).

5. Segmentos de negocio

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

5.1. Urbanizaciones

Consultatio fue pionera en el desarrollo de este tipo de productos en Argentina. Las urbanizaciones comprenden grandes extensiones de tierra privada que ofrecen todos los servicios de una gran ciudad, incluyendo instituciones educativas, centros de salud, áreas de recreación y locales comerciales del rubro gastronómico, mercados y combustibles. El negocio consiste en la revalorización de tierra, partiendo de terrenos que no poseen inicialmente la

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

infraestructura adecuada. Al incorporar dichos trabajos y servicios se habilita la venta de lotes unifamiliares agrupados en barrios para la posterior construcción de viviendas. A medida que los residentes comienzan a poblar la urbanización, se vuelve posible la venta de parcelas de mayor tamaño a desarrolladores de escala media (macrolotes) para la construcción de condominios, oficinas y desarrollos comerciales. La Sociedad cuenta con una experiencia única en lo que respecta al movimiento de suelos y construcción de la infraestructura necesaria para este tipo de proyectos. Gran parte de la construcción se lleva a cabo por empleados de Consultatio o Nordelta.

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

5.2. Edificios residenciales

Comprende el desarrollo y comercialización de complejos residenciales de lujo de gran escala (típicamente por encima de 15.000 m2 vendibles). Consultatio se involucra activamente en la concepción y diseño del producto para crear el proyecto que maximice la calidad de la propuesta a sus clientes. A través de concursos, se trabaja en conjunto con estudios de arquitectura de primera línea, tanto locales como internacionales, artistas y diseñadores de interiorismo para la realización de un proyecto inmobiliario integral. La construcción es generalmente tercerizada y llevada a cabo por un contratista principal. La Sociedad realiza principalmente la función de controles de calidad y presupuestario. Además, se encarga de las contrataciones y negociaciones con los principales proveedores de instalaciones, materiales, tecnología y carpinterías. La comercialización se lleva a cabo habitualmente por personal interno trabajando juntamente con los principales brokers de cada zona.

El desarrollo de este tipo de proyectos tiene un ciclo de caja de más de 5 años.

5.3. Torres corporativas

Consiste en el desarrollo y comercialización de complejos de oficinas AAA de gran escala (típicamente por encima de 20.000 m2 vendibles). Se prioriza el desarrollo en zonas premium para orientar el producto a corporaciones que necesitan amplias superficies de alfombra (típicamente plantas mayores a 600 m2 alquilables). La calidad de los inquilinos disminuye el riesgo en las cobranzas por alquileres y permite abocarse a proyectos de mayor calidad que permitan incrementar los márgenes. Como en los demás segmentos, Consultatio se involucra fuertemente en el desarrollo del proyecto a través de la adquisición de la tierra, la concepción y diseño del producto y la gestión de las obras. La Sociedad no ha adquirido en el pasado edificios terminados para alquilar, sino que ha buscado enfocarse en su rol de desarrollador y luego, según la estrategia, decidir la venta o alquiler. Como en todos los casos, salvo contadas excepciones, este tipo de productos se financian con capital, preventas bajo la modalidad build to suit y/o canjes con contratistas.

El desarrollo de este tipo de proyectos tiene un ciclo de caja de más de 10 años.

6. Status de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los proyectos llevados a cabo por Consultatio S.A., sus subsidiarias y negocios conjuntos que cuentan con unidades en stock al 31 de diciembre de 2022:

Sociedad	País	Proyecto	Segmento
Consultatio SA	AR	Puertos	Urbanizaciones
		Quartier Ocampo	Edificios residenciales
		Catalinas Plaza	Torres corporativas
		Catalinas Norte	Torres corporativas
		Proyecto "Catalinas Río"	Edificios residenciales ⁽¹⁾
Proyecto en Puerto Madero – Unión Transitoria	AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria	AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
Proyecto en Huergo – Unión Transitoria	AR	Huergo 475	Edificios residenciales

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Sociedad	País	Proyecto	Segmento
Nordelta SA	AR	Nordelta	Urbanizaciones
Las Garzas Blancas SA	UR	Las Garzas	Urbanizaciones
Consultatio Bal Harbour LLC	EU	Oceana Bal Harbour	Edificios residenciales

(1) Desarrollo de usos mixtos, mayormente residencial.

6.1. Urbanizaciones

Proyecto	Nordelta	Puertos	Las Garzas
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR	Escobar, Buenos Aires, AR	Rocha, URU
Superficie (hectáreas)	1.705	1.400	240
Adquisición del terreno	1998	2007	2007
Lanzamiento comercial	1999	2010	2008
Barrios lanzados	26	10	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 Los Puentes se completaron los trabajos de caminería, finalizando así los trabajos dentro del barrio en calles y veredas. Los puentes internos y el puente de acceso tienen sus estructuras terminadas y están en etapa de revestimientos y terminaciones.
- En la etapa 1 del Yacht 5, se terminaron las tareas y el sector está listo para anexarse al barrio, al igual que la ampliación contra el río Luján. Restan habilitaciones de servicios tales como gas y energía eléctrica que están gestionándose. Continúan las tareas de tablestacado en la etapa 2 del Yacht 5.
- En el sector Margen Este, los trabajos de movimiento de suelo están muy avanzados. Se terminó con el aporte externo de material y restan tareas de movimiento interno. Se continúan los servicios por vereda.

Centro Nordelta y áreas comunes:

- Se construyó el estacionamiento del Nordelta Plaza y tendidos de servicios, restando únicamente las redes eléctricas. Se ejecutó la calzada definitiva de la avenida de los Lagos en el cruce con la antigua traza de Las Tunas, y se construyó la calle interna que divide las parcelas de Flumine y Town Kiri. En calle Austria se completó el trabajo de terraplenado. Se inició la ejecución de la calle Austria y playón de camiones, que se encuentra con un avance del 90%.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

- Swiss Medical continúa con la ejecución de su centro médico de alta complejidad. La fecha estimada de inauguración es abril de 2025.
- Se firmó un convenio con ORT Argentina para la construcción de un establecimiento educativo que brinde enseñanza de nivel primario, secundario y terciario. La nueva edificación será desarrollada con técnicas innovadoras y con un diseño de vanguardia, que ofrecerá espacios de aprendizaje con nuevas tecnologías y enfoques pedagógicos. La primera etapa se prevé que estará habilitada para el ciclo lectivo 2025. El colegio ya tiene la factibilidad urbanística aprobada por la Municipalidad de Tigre y avanza en la presentación de permiso de obra, el desarrollo del proyecto ejecutivo y licitación de obra.
- En el Centro Nordelta se completó la ejecución de las calles, restando trabajos menores en cantero central. Se retomaron los trabajos de servicios por veredas en la etapa 1.
- El proyecto ganador para la ejecución del centro de innovación fue del estudio alemán Sauerbruch-Hutton. El mismo tendrá un tamaño de 3.500 m² y se está desarrollando el proyecto ejecutivo. Se estima que su ejecución comenzará en el primer semestre de 2023, terminando a fines de 2024.
- Se contrató a los estudios Richter Dahl Rocha & Asociados y Sauerbruch-Hutton para el desarrollo de un proyecto edilicio de usos mixtos (residencial y comercial) de 30.000 m² de superficie edificada para las parcelas 3 y 9.
- En el centro médico Las Lomas se continúan ejecutando ampliaciones por 1.300 m², que duplicarían la superficie actual. Ya se han inaugurado nuevas cocheras y un laboratorio de análisis clínicos.
- Se completaron 1,1 km de ciclovías en el tramo avenida de los fundadores hasta acceso barrio Los Sauces.
- En el sector de Puertos Canoas, se completó la obra principal de mejora con el paisajismo inclusive y proyectándose la adquisición próxima del mobiliario urbano y juegos infantiles.

Estrategia comercial:

Para dar impulso al nuevo Centro Nordelta y junto con la llegada de la nueva institución educativa, ORT, se iniciará una propuesta educativa integral denominada Área Beta, un ecosistema de interacción entre el conocimiento y la producción. El Área Beta es un polo de experimentación y aprendizaje disruptivo y abierto, dirigido a las nuevas generaciones que aspiran a crear un gran ecosistema de actores e intercambio entre conocimiento y producción. El nuevo espacio edilicio y conceptual estará también provisto de servicios culturales, gastronómicos y deportivos. Adicionalmente, se está trabajando a nivel proyectual con el estudio de arquitectura alemán Sauerbruch-Hutton y RDR Architectes de Suiza en el desarrollo de los edificios de vivienda, apto profesional, oficinas y locales comerciales, para las dos primeras manzanas a desarrollar en Nordelta Centro.

Se continuarán evaluando las condiciones de mercado a fin de determinar el momento indicado para el lanzamiento de nuevos barrios y venta de macrolotes a terceros.

Status comercial:

Durante el ejercicio económico 2022, pactó la venta de 176 productos (139 lotes, 2 macrolotes, 3 departamentos y 32 otros) y reconoció ingresos por ventas por \$ 9.195,4 millones explicado principalmente por la entrega de posesión de lotes y macrolotes.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Nordelta contaba con ventas pactadas por \$ 52.789,7 millones de los cuales ingresaron \$ 40.283,9 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro por \$ 12.505,9 millones. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por ventas por \$ 361,5 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, Nordelta contaba con bienes destinados a la venta por \$ 49.414,2 millones registrados en el rubro Inventario y bienes en alquiler por \$ 1.705,9 registrados en el rubro Propiedades de inversión.

Puertos

El proyecto 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, townhouses, residencias, 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 constructivos sustentables y servicios tecnológicos de última generación. Puertos

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

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, Puertos cuenta con dos colegios, más un tercero en desarrollo, atención médica, locales comerciales, 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.

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 será el resultado de un acuerdo institucional entre Malba y Consultatio, que estará a cargo de su financiamiento y gestión.

Avance de obra:

Lotes:

- En el barrio Amarras continúan los trabajos de tablestacados, las obras de infraestructura y vialidad de la etapa 1, con un avance del 60%. Asimismo, en la etapa 2, se encuentra finalizado el movimiento de suelo. Las fechas de entrega para construcción de obras particulares se estima para junio 2023 y junio 2024, respectivamente.
- En el barrio Nativas continúa el trabajo de movimiento de suelo con un avance del 90%, y con una finalización prevista para el primer semestre del 2024.
- En el barrio Riberas se completó y entregó el acceso principal y acceso secundario al barrio. Se inició la obra del Club House, con su excelente implantación, proyecto del Estudio Ramos. Su fecha de finalización está prevista para el segundo semestre 2023.

Edificios residenciales y de oficinas:

- En el espacio interior de Residencias del Lago, Edificio Plaza y Vilas se terminó el diseño de paisajismo con cancheros elevados, senderos peatonales y cercos verdes. Se avanza en la etapa final para completar los locales comerciales y amenities con vista privilegiada al lado central.
- Se comenzó con las entregas de unidades del edificio Residencias del Lago durante el tercer trimestre del año.

Áreas comunes:

- Se llevó a cabo la licitación para la obra del nuevo Acceso Escobar (Ruta provincial N° 25), proyecto del Arq. Nicolás Campodónico. Su fecha estimada de inicio es marzo 2023.
- La totalidad de los edificios que conforman el club se encuentran aptos para su uso. El paisajismo de las áreas exteriores se finalizó en su primera etapa hacia la troncal. Durante el 2023 se realizará una segunda etapa que completará el proyecto de Bulla.
- En relación con el Programa de Arte Público, se encuentran colocadas algunas de las obras de arte, entre ellas Sol Pipkin, Irina Kirchuk y Jorge Macchi. Se sigue avanzando con el trabajo de producción en talleres de varias obras en simultáneo, entre ellas, las obras de Eugenia Calvo, Diego Bianchi, Carolina Fuslier, se sumarán a las existentes para completar el plan completo. La fecha estimada de finalización del proyecto es el primer cuatrimestre 2023.
- En el edificio del acceso al patio, donde la planta alta dará lugar al nuevo centro de ventas, permitiendo el retiro del edificio existente sobre el borde costero y la planta baja permitirá la mudanza del locatario actual Recreo con una nueva propuesta mejorada y ampliada, se completó la obra del contratista principal, resta dar inicio a las obras de interiorismo en ambas plantas.
- Se encuentra finalizada la obra de ampliación de la planta de tratamiento cloacal, ampliando su capacidad hasta 10.000 habitantes.
- Se continúa con la ejecución del segundo puente entre los barrios Riberas y Costas con un avance del 30%. Se prevé su finalización para el primer trimestre de 2023.
- Naturgy comenzó con la ampliación de la red de gas externa, que habilitará nuevos cupos para el segundo semestre de 2023.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Estrategia comercial:

Durante abril de 2022 se realizó el lanzamiento del barrio Nativas, logrando un gran éxito comercial. El barrio cuenta con 418 lotes de 610 a 870 m2 promedio, con acceso directo a la reserva y club house con salida al lago central del barrio.

Consultatio avanza en el desarrollo de un programa comercial para reconvertir el espacio de servicios en un centro de destino turístico urbano. El programa contempla un nuevo centro de ventas, la reconversión de los locales comerciales a nuevas propuestas más enfocadas en los usuarios y la generación de contenidos y actividades enfocados en los tres ejes del proyecto: vida activa, natural y cultural.

Se trabaja en el desarrollo de espacios públicos para toda la familia que incluyen opciones gastronómicas, áreas de servicio, y promueven las actividades deportivas, náuticas, recreativas, y el contacto con la naturaleza. Las propuestas buscan fidelizar a los residentes de Puertos y captar a potenciales interesados a través de las experiencias que presentan los grandes atractivos de la ciudad.

Por otra parte, continuando con el Programa de Arte a cielo abierto, Consultatio se encuentra avanzando en la producción de las obras de arte y su instalación.

Se continuarán evaluando las condiciones de mercado a fin de determinar el momento indicado para el lanzamiento de nuevos barrios y venta de macrolotes a terceros.

Status comercial:

Durante el ejercicio económico 2022, el proyecto pactó la venta de 441 productos (437 lotes, 1 macrolote y 3 departamentos) y reconoció Ingresos por ventas por \$ 5.055,1 millones explicados por la posesión de 78 lotes, 2 macrolotes y 2 departamentos; e ingresos por el alquiler de 16 departamentos y 6 locales por \$ 43,1 millones.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Puertos contaba con ventas pactadas por \$ 41.073,3 millones de las cuales han ingresado \$ 28.678,3 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro \$ 12.394,9 millones. Asimismo, el proyecto contaba con créditos por ventas por \$ 71,3 millones; y Créditos por alquileres por \$ 4,0 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, Puertos contaba con bienes destinados a la venta (entre bienes terminados y en proceso de construcción) por \$ 49.427,1 millones registrados en el rubro Inventario; y reservas de tierras y bienes en alquiler (construidas y en construcción) por \$ 26.206,7 millones registrados en el rubro Propiedades de inversión.

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 comprende los primeros 336 lotes (901.869 m2) están finalizadas.

Estrategia comercial:

Con el objetivo de aprovechar el mayor flujo de turistas durante la temporada de verano diciembre-enero fue contratado al Chef Marcelo "Camote" Langer para supervisar la cocina del restaurant ubicado dentro del proyecto. Asimismo, el equipo de comercial organizó una serie de eventos promocionales, incorporando figuras reconocidas de alto perfil para generar contenido de prensa e introducir el proyecto a nuevos compradores.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Status comercial:

Durante el ejercicio económico 2022, el proyecto reconoció Ingresos por ventas por \$ 29,2 millones explicados por la posesión de 3 lotes y un cambio de unidad.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Las Garzas contaba con ventas pactadas por \$ 2.085,6 millones de las cuales han ingresado \$ 2.071,1 millones registrados en el rubro Pasivos del contrato, resultando pendiente de cobro \$ 14,5 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, Las Garzas contaba con un inventario de \$ 3.051,3 millones formado por un stock terminado de 189 lotes (de los cuales 54 se encuentran vendidos pendientes de entrega) y un macrolote a desarrollar de \$ 2.691,2.

6.2. Edificios residenciales

Proyecto	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta ⁽¹⁾
Ubicación	Bal Harbour, Florida, USA	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2012	2017	2017	2017
Lanzamiento comercial	2013	2018	2021	-
Entrega	2016	2022	2025 ⁽²⁾	2025 ⁽²⁾
Superficie terreno (m2)	22.460	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m2)	63.398	Residencial: 27.722 Comercial: 2.259	Residencial: 24.103 Comercial: 825 Cochera: 2.929 Baulera: 219	Aqqua: 17.728 Consultatio: 8.178 Nordelta: 1.344
Superficie vendida (m2)	60.418	Residencial: 19.319 Comercial: 715	Residencial: 15.933 Comercial: 435 Cochera: 1.925 Baulera: 87	Aqqua: 14.341 Consultatio: - Nordelta: -
Superficie entregada (m2)	60.101	Residencial: 15.810 Comercial: 715	-	-
Superficie en stock (m2)	2.981	Residencial: 8.403 Comercial: 1.544	Residencial: 8.170 Comercial: 390 Cochera: 1.004 Baulera: 132	Aqqua: 3.387 Consultatio: 8.178 Nordelta: 1.344
Unidades totales	240	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2 Cochera: 248 Baulera: 57	Aqqua: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	227	Residencial: 135 Comercial: 4	Residencial: 336 Comercial: 1 Cochera: 152 Baulera: 23	Aqqua: 63 Consultatio: - Nordelta: -
Unidades entregadas	226	Residencial: 112 Comercial: 4	-	-
Unidades en stock	14	Residencial: 57 Comercial: 6	Residencial: 171 Comercial: 1 Cochera: 96 Baulera: 34	Aqqua: 23 Consultatio: 39 Nordelta: 6

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Proyecto	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta ⁽¹⁾
Status	Construcción finalizada	Construcción finalizada	En construcción	En construcción
Participación %	41,11%	80% ⁽³⁾	70% ⁽³⁾	50% ⁽³⁾

(1) La información consignada corresponde al 100% del proyecto.

(2) Fechas y valores estimados sujetos a modificaciones.

(3) La 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.

Status comercial:

Desde 2016 el proyecto se encuentra finalizado, fecha a partir de la cual se comenzó la entrega a los propietarios de las unidades vendidas.

Durante el ejercicio económico 2022, el proyecto reconoció Ingresos por ventas por \$ 6.823,8 millones de los cuales \$ 93,1 millones surgieron de alquileres (a la fecha de emisión de la presente, no quedan unidades en alquiler) y el resto por la entrega de 12 departamentos.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Oceana Bal Harbour cuenta con ventas pactadas por \$ 154,8 millones los cuales se encuentran pendientes de cobro. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por alquileres por \$ 6,6 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con un stock terminado de 14 departamentos por \$ 7.905,8 millones expuesto en el rubro de Inventario. Asimismo, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, un piso es utilizado por Consultatio Real Estate como sede corporativa no habiendo pisos en alquiler.

Oceana Puerto Madero

El proyecto está emplazado sobre un terreno de 11.362 m2 en el Dique 2 de Puerto Madero, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y es la última pieza del Distrito Faena. Para su concepción y diseño se conformó una asociación creativa con Alan Faena y se contrató al prestigioso estudio internacional Brandon Haw Architects.

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

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

Estrategia comercial:

La Sociedad cuenta con una unidad modelo, con el objetivo de tener presencia y atención comercial dentro del proyecto. Adicionalmente, se continúa trabajando con inmobiliarias oficiales en la comercialización del proyecto.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Status comercial:

Desde mayo del presente ejercicio el proyecto se encuentra finalizado, fecha a partir de la cual se comenzó la entrega a los propietarios de las unidades vendidas.

Durante el ejercicio económico 2022, el proyecto reconoció ingresos por ventas por \$ 21.861,4 millones explicada por la entrega de posesión de 54 departamentos de la Torre Norte, 58 departamentos de la Torre Sur y 4 locales.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Oceana Puerto Madero contaba con ventas pactadas por \$ 3.111,7 millones de los cuales han ingresado \$ 2.910,6 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro \$ 201,1 millones.

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con un stock terminado de 80 departamentos y 6 locales terminados de \$ 12.146,3 millones (de los cuales 23 se encuentran vendidos pendientes de entrega).

Oceana Nordelta

Oceana Nordelta es un complejo residencial ubicado en la urbanización más consolidada del país, Nordelta, orientado al segmento medio-alto con una superficie vendible de aproximadamente 27.251 m2. Es el segundo edificio de la línea Oceana en Argentina.

El proyecto está conformado por un edificio de 7 pisos más planta baja, 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, propuestas educativas y culturales a pasos de distancia. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, se incluye un programa de arte local y contará con una certificación EDGE por utilizar materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros en energía y consumo de agua.

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

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

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de "tenencia precaria" para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, 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:

- Estructura de Hormigón, está avanzando en sector A con el encofrado de la losa sobre 5°. En sector C se comenzó con la losa sobre 4° y el sector B se está avanzando parcialmente sobre la losa del 1°.
- La mampostería avanza en SS y en sectores A y C se encuentran en el 3°.
- La instalación sanitaria de AF/C se continúa avanzando en cocinas de PB. La instalación eléctrica, completándose

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

bandejas portacables en SS y avanzando en línea con la estructura de H°A° acompañando losas y tabiques. Instalación contra incendio, completándose en SS.

- La excavación de los espacios exteriores se encuentra completa en un 99%.
- Se completó el hormigón del solárium húmedo de la pileta exterior y la pileta de niños.

Huergo 475

El borde que comunica al barrio más antiguo con el más joven de Buenos Aires se presenta como un ámbito de la ciudad donde historia, infraestructura, equipamiento y paisaje configuran un entorno óptimo para las nuevas generaciones, presentando una oportunidad donde ensayar una nueva forma de convivencia cívica.

Huergo 475 asume este desafío ofreciendo una organización singular. Mediante una serie de desplazamientos horizontales relacionados con el paisaje circundante, la torre genera un sistema de espacios particulares donde se ubican los ámbitos destinados al encuentro social, reforzando el vínculo de los habitantes de la torre con la ciudad de Buenos Aires.

Huergo 475 es una torre residencial ubicada en la zona conocida como “Macrocentro”, frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires. Cerca de los mejores centros de estudio, con más de diez universidades en un radio de 2 km, a diez cuadras de la Reserva Ecológica de Puerto Madero. Cerca de sitios de referencia histórica, a 750 metros del Puente de la Mujer y con el Río de la Plata siempre a la vista.

Una torre de última generación, diseñada para la conexión y para disponer de 48.000 m² de confort, con amenities 24 horas: Coffee Resto Bar, Gallery Art, Gym, Yoga, Running Track, Coworking Area, Library, Game Lounge, Kitchen & Laundry Area, Swimming Pool, Rooftop.

Huergo 475 nace como un hábitat integral, pensado para la actividad y la pausa, las ideas y los proyectos, los encuentros personales y sociales. Es una invitación a disfrutar otro estilo de vida.

Avance de obra:

- La estructura de la losa del piso 13 ya tiene un avance del 70% y el piso 14 del 25%, montándose el apuntalamiento para realizar el llenado del voladizo.
- En el 2° subsuelo continúan los trabajos de impermeabilización vertical y horizontal en el sector de tanques y el hormigonado de tanques de incendio.
- La instalación contra incendio se encuentra avanzada en subsuelos y en los pisos 9 y 10, la instalación eléctrica y sanitaria está completa en un 80% en el piso 7.
- Contrapiso y carpeta de balcones avanzando en el piso 10.
- El montaje de la perfilería de tabiques divisorios se encuentra en el piso 10 con un 30% de avance. En el piso 5 cuenta con un 70% de avance en el cierre de emplacados de la tabiquería interna.
- Los cerramientos de fachada y balcones avanzan en el piso 5, junto con los trabajos de montajes de marcos de puertas interiores.

Estrategia comercial:

Actualmente se está trabajando con inmobiliarias oficiales en la comercialización del proyecto. Asimismo, Huergo 475 ha respondido a las nuevas tendencias de negocio al incluir en su oferta comercial la opción de adquirir unidades destinadas a la renta administrada. Esta solución llave en mano ofrece a los inversores la posibilidad de alquilar su unidad temporalmente y obtener una alta rentabilidad, a través de un property manager especializado que se encarga de administrarla. De esta manera, los inversores pueden asegurarse un ingreso mensual de alquiler sin tener que preocuparse por los gastos y comisiones asociados, además de contar con un ajuste dinámico de tarifas y la protección del valor de su propiedad.

Status comercial:

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto contaba con 512 boletos de compraventa firmados entre unidades residenciales, locales, cocheras y bauleras, de los cuales 252 corresponden a ventas pactadas en 2022.

Cobranzas de clientes:

Al 31 de diciembre de 2022, Huergo 475 contaba con ventas pactadas por \$ 10.357,4 millones de los cuales han ingresado \$ 6.778,9 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro \$ 3.578,5 millones.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Stock:

Al 31 de diciembre de 2022, Huergo 475 contaba con bienes destinados a la venta (en construcción) por \$ 8.237,4 millones registrados en el rubro inventario.

Proyecto “Catalinas Río” (futuro desarrollo)

En 2017, 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.

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2022, el proyecto cuenta con tres terrenos valuados en \$ 26.459,2 millones los cuales se encuentran registrados en el rubro Propiedades de inversión.

6.3. Torres corporativas

Proyecto	Catalinas Norte
Ubicación	Catalinas, CABA, AR
Adquisición de la tierra	2010
Inicio de obra	2012
Entrega	2016
Superficie terreno (m2)	5.857
Superficie vendible (m2)	48.000
Superficie vendida (m2)	46.571
Superficie en stock (m2)	1.429 ⁽¹⁾
Status	Construcción finalizada
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.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

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.

7. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2022 comparativos con el ejercicio anterior, ambos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

7.1. Estructura patrimonial consolidada

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	121.710.057	123.670.452	124.485.015	134.622.632	127.494.142
Activo corriente	66.435.125	81.836.498	87.425.036	62.472.082	78.906.153
Total del activo	188.145.182	205.506.950	211.910.051	197.094.714	206.400.295
Pasivo no corriente	59.289.662	54.081.246	30.025.018	32.727.452	28.140.935
Pasivo corriente	23.088.331	34.780.469	29.009.598	18.750.524	23.312.524
Total del pasivo	82.377.993	88.861.715	59.034.616	51.477.976	51.453.459
Aportes de los propietarios	30.192.793	30.192.793	30.192.794	30.192.822	29.468.263
Resultados acumulados	59.881.581	66.484.659	87.845.460	79.181.142	85.478.762
Atribuible a los propietarios de la controlante	90.074.374	96.677.452	118.038.254	109.373.964	114.947.025
Participación no controladora	15.692.815	19.967.783	34.837.181	36.242.774	39.999.811
Total del patrimonio	105.767.189	116.645.235	152.875.435	145.616.738	154.946.836
Total del pasivo y del patrimonio	188.145.182	205.506.950	211.910.051	197.094.714	206.400.295

7.2. Estructura patrimonial individual

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	129.113.000	121.857.534	128.013.240	117.033.130	124.343.430
Activo corriente	27.194.633	34.363.977	26.685.639	27.888.941	23.582.961
Total del activo	156.307.633	156.221.511	154.698.879	144.922.071	147.926.391
Pasivo no corriente	49.359.712	47.301.783	27.401.561	20.810.002	21.111.252
Pasivo corriente	16.873.547	12.242.276	9.259.064	14.738.105	11.868.114
Total del pasivo	66.233.259	59.544.059	36.660.625	35.548.107	32.979.366
Aportes de los propietarios	30.192.793	30.192.793	30.192.794	30.192.822	29.468.263
Resultados acumulados	59.881.581	66.484.659	87.845.460	79.181.142	85.478.762
Total del patrimonio	90.074.374	96.677.452	118.038.254	109.373.964	114.947.025
Total del pasivo y patrimonio	156.307.633	156.221.511	154.698.879	144.922.071	147.926.391

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

7.3. Estructura de resultados consolidada

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Resultado operativo	(1.624.540)	13.865.178	11.710.246	7.316.208	14.804.579
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	2.148.156	(2.671.781)	3.773.298	2.319.852	3.661.169
Ingresos financieros	2.652.469	1.744.348	689.070	1.414.782	3.225.413
Costos financieros	(3.202.306)	(2.938.757)	(1.322.738)	(1.054.558)	(994.351)
Otros ingresos y egresos, netos	(131.586)	2.945	(570.463)	(1.216.680)	(19.440)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.852.030	1.225.350	(148.226)	(1.230.411)	(732.372)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	2.694.223	11.227.283	14.131.187	7.549.193	19.944.998
Impuesto a las ganancias	(123.287)	(14.884.984)	(4.496.747)	(2.112.407)	(6.710.349)
Resultado neto del ejercicio	2.570.936	(3.657.701)	9.634.440	5.436.786	13.234.649

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	(3.174.173)	(7.347.185)	1.275.004	2.816.491	15.108.856
Efecto de cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	41.866
Total de otros resultados integrales	(3.174.173)	(7.347.185)	1.275.004	2.816.491	15.150.722
Resultados integrales del ejercicio	(603.237)	(11.004.886)	10.909.444	8.253.277	28.385.371

Resultado neto del ejercicio atribuible a:

Resultado neto del ejercicio atribuible a:	2.570.936	(3.657.701)	9.634.440	5.436.786	13.234.649
Propietarios de la controlante	1.714.111	(9.397.162)	8.350.992	1.828.291	10.181.491
Participaciones no controladas	856.825	5.739.461	1.283.448	3.608.495	3.053.158
Resultado integral del ejercicio atribuible a:	(603.237)	(11.004.886)	10.909.444	8.253.277	28.385.370
Propietarios de la controlante	131.269	(12.250.077)	8.666.056	2.750.950	15.813.043
Participaciones no controladas	(734.506)	1.245.191	2.243.388	5.502.327	12.572.327

7.4. Estructura de resultados individual

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Resultado operativo	(6.747.621)	4.228.077	9.020.295	1.590.128	9.333.664
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	4.877.286	44.457	4.511.168	4.664.744	3.904.454
Otros ingresos y egresos, netos	(161.101)	(329.023)	(558.668)	(1.227.756)	(31.071)
Ingresos financieros	5.371.240	1.673.065	299.015	312.530	1.611.519
Costos financieros	(2.925.767)	(3.447.800)	(1.072.922)	(987.030)	(981.057)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	2.010.160	1.244.388	71.283	(827.090)	98.739
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	2.424.197	3.413.164	11.711.503	2.297.770	13.905.177
Impuesto a las ganancias	(710.086)	(12.810.326)	(3.919.179)	(1.697.236)	(3.754.759)
Resultado neto del ejercicio	1.714.111	(9.397.162)	7.792.324	600.534	10.150.418

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	(1.582.842)	(2.852.915)	315.064	922.659	5.589.686
Cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	41.866
Total de otros resultados integrales	(1.582.842)	(2.852.915)	315.064	922.659	5.631.552
Resultados integrales del ejercicio	131.269	(12.250.077)	8.107.388	1.523.193	15.781.970

7.5. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	11.818.735	24.378.772	10.358.560	3.427.452	(17.303.050)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	2.286.527	(9.683.097)	(3.888.690)	5.478.696	50.317.169
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(6.726.959)	(20.978.308)	(3.075.651)	(18.716.577)	(37.654.304)
Aumento (disminución) de efectivo	7.378.303	(6.282.633)	3.394.219	(9.810.429)	(4.640.185)

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

7.6. Estructura de flujo de efectivo individual

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	102.208	5.174.476	1.190.536	(277.179)	(30.161.706)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	6.565.506	663.888	(2.122.355)	7.811.247	29.359.881
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	(3.186.497)	(4.863.719)	572.458	(7.176.329)	1.867.198
Aumento (disminución) de efectivo	3.481.217	974.645	(359.361)	357.739	1.065.373

8. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2022 comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

8.1. Indicadores sobre base consolidada

Indicador	Fórmula	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,88	2,35	3,01	3,33	3,38
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,28	1,31	2,59	2,83	3,01
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,65	0,60	0,59	0,68	0,62
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,02	(0,03)	0,06	0,04	0,08

8.2. Indicadores sobre base individual

Indicador	Fórmula	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	1,61	2,81	2,88	1,89	1,99
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,36	1,62	3,22	3,08	3,49
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,83	0,78	0,83	0,81	0,84
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,02	(0,09)	0,07	0,01	0,10

9. Gobierno corporativo

En el Anexo I se adjunta el Código de Gobierno Societario de la Sociedad establecido por la RG N° 797/2019 en cumplimiento con el Anexo IV, Capítulo III del Título IV de las normas de la CNV (TO 2013).

9.1. Órganos de administración y fiscalización

Directorio

El Directorio de Consultatio es electo por los accionistas para supervisar la dirección estratégica de la Sociedad con el foco en maximizar el valor de la acción a largo plazo. Para cumplir con sus tareas, sigue los procedimientos y estándares delineados en nuestro Código de Conducta y en políticas internas. Actualmente el 60% de sus miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, el órgano de Administración de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	28/04/2022	31/12/2022
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oría	28/04/2022	31/12/2022
Director Titular	Víctor Rolando Dibbern	28/04/2022	31/12/2022
Director Titular	Paula de Elia	28/04/2022	31/12/2022
Director Titular	Alejandro Vanoli Long Biocca	28/04/2022	31/12/2022
Director Suplente	Gonzalo Martín de la Serna	28/04/2022	31/12/2022
Director Suplente	Nuñez Nicolas Agustín	28/04/2022	31/12/2022
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	28/04/2022	31/12/2022

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora es electa por los accionistas para realizar el control de legalidad, asegurando que las actividades y decisiones tomadas por el directorio cumplan con las leyes locales, los estatutos de la Sociedad y las normas o decisiones precedentes tomadas por los accionistas. Asimismo, los miembros conducen auditorías legales y contables para asegurar que los Estados Financieros se encuentren en línea con las regulaciones locales y las normativas de la firma. Todos sus miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, el órgano de Fiscalización de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Síndico Titular	Joaquín Ibañez	28/04/2022	31/12/2022
Síndico Titular	Guillermo Stok	28/04/2022	31/12/2022
Síndico Titular	Joaquín Labougle	28/04/2022	31/12/2022
Síndico Suplente	Mario Antelo	28/04/2022	31/12/2022
Síndico Suplente	Sandra Fabiana Azpelicueta	28/04/2022	31/12/2022
Síndico Suplente	Pablo Cozzi	28/04/2022	31/12/2022

Comité de auditoría

El Comité de Auditoría es electo por el directorio para supervisar asuntos clave, entre otros: procesos internos y manejo de riesgos, el desempeño de los auditores externos, cumplimiento interno del Código de Conducta, confiabilidad de la información financiera y hechos relevantes, transacciones con partes relacionadas, conflictos de interés, propuesta de los honorarios al directorio y consideración del impacto de nueva normativa NIIF. Actualmente, dos tercios de los miembros son independientes.

De conformidad con lo resuelto en la reunión de Directorio celebrada el 28 de abril de 2022, el Comité de Auditoría de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	28/04/2022	31/12/2022
Vicepresidente	Víctor Rolando Dibbern	28/04/2022	31/12/2022
Miembro Titular	Paula de Elia	28/04/2022	31/12/2022
Miembro Suplente	José Miguel Chouhy Oría	28/04/2022	31/12/2022

Auditor Externo

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 28 de abril de 2022, los contadores dictaminantes para los estados financieros del ejercicio en curso son:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Auditor Titular	Gonzalo D. Lacunza	28/04/2022	31/12/2022
Auditor Suplente	Alejandra Palombo	28/04/2022	31/12/2022
Auditor Suplente	Gustavo Carballal	28/04/2022	31/12/2022

9.2. Aspectos vinculados a la toma de decisiones y al sistema de control interno

El proceso decisorio de la Sociedad se funda en la figura del Directorio.

Los informes y la documentación presentados al Directorio para la evaluación de los asuntos a ser considerados, y eventualmente aprobados por dicho órgano, incluyen la identificación y análisis de los riesgos asociados. Semanalmente se llevan a cabo reuniones del Comité de Coordinación y Riesgos, en las cuales participan -además de miembros del Directorio- funcionarios de cada unidad de negocio de la Compañía y sus subsidiarias en las que se analizan en profundidad, entre otras cosas, los riesgos asociados a las decisiones que se adoptan. Dicho Comité es el encargado de la identificación y evaluación de riesgos críticos, así como de la definición e implementación de acciones tendientes a eliminar o mitigar tales riesgos.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

El sistema de control interno vigente en la Sociedad es acorde a su la operatoria y estructura de esta y tiende a asegurar que los planes y las políticas de la dirección se cumplan tal como fueron fijados.

Asimismo, conforme lo requiere la normativa aplicable se encuentra en funciones el Comité de Auditoría. Dicho Comité está compuesto por tres o más miembros del Directorio elegidos por mayoría de votos, los cuales son en su mayoría independientes y tienen una formación profesional acorde a la normativa de la Comisión Nacional de Valores y la reglamentación aplicable.

Ver sección 9.1 Órganos de administración y fiscalización, para más información sobre la composición del Comité de Auditoría.

9.3. Política de remuneraciones

Tanto la remuneración de los miembros del Directorio como de los miembros de la Comisión Fiscalizadora es determinada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

La remuneración se fija teniendo en consideración diversos factores, particularmente los resultados económicos y financieros del ejercicio en cuestión, las responsabilidades asumidas por los consejeros, el tiempo dedicado a sus funciones, la competencia y reputación profesional de los mismos y el valor de los servicios prestados en el mercado, teniendo en cuenta el límite establecido en el artículo 261 de la Ley 19.550 y las normas pertinentes de la CNV.

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 y de conformidad con lo dispuesto por las normas de la CNV, se ha contabilizado una provisión de \$ 44,2 millones para responder a honorarios del Directorio y de \$ 3,2 millones para responder a honorarios de la Comisión Fiscalizadora.

Respecto a la remuneración de los cuadros gerenciales, estos se encuentran en relación de dependencia y perciben su remuneración en forma fija y mensual.

Se informa además que:

- La Sociedad no cuenta con planes de opciones para las remuneraciones de directores y gerentes.
- Las remuneraciones del personal directivo de la Sociedad -incluyendo sus sociedades controladas y negocios conjuntos- son establecidas de acuerdo con valores y condiciones de mercado.

9.4. Política de dividendos

Según lo previsto por el Estatuto de la Sociedad, la utilidad neta deberá distribuirse en el siguiente orden: (I) 5% para constituir la Reserva Legal, hasta alcanzar el 20% del capital suscrito; (II) remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora; y (III) al pago de dividendos en efectivo. Los dividendos se distribuyen a cada accionista en forma proporcional de acuerdo con el número de acciones ordinarias que éste posea; la prioridad del directorio es la retribución de la inversión de los accionistas.

La declaración, monto y pago de dividendos a los accionistas están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

Si bien la Sociedad no ha adoptado una política formal en materia de dividendos, el Directorio evalúa prudentemente al momento de elevar una propuesta a la Asamblea de Accionistas respecto de la aprobación de una distribución de dividendos, los resultados económicos de la Sociedad, de su situación financiera, de las perspectivas económicas, de los planes de inversión y de otros factores que afectan la marcha de la Sociedad.

En función de lo expuesto, se detalla a continuación la asignación propuesta por el Directorio para los resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022:

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	1.714.111
Reserva legal	(85.706)
Dividendos en efectivo	(1.628.405)
Desafectación reversa facultativa	2.371.595
Dividendos en efectivo	(2.371.595)

9.5. Partes relacionadas

La Sociedad cuenta con una política interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas y reporta tales operaciones en los estados financieros trimestrales y anuales que publica.

El Comité de Auditoría monitorea constantemente las operaciones significativas a ser realizadas por la Sociedad o sus subsidiarias con alguna parte relacionada -tal como se la define dicho término en las Normas de la Comisión Nacional de Valores -, a fin de determinar si sus términos son consistentes con condiciones de mercado o son, de otro modo, equitativos para la Sociedad y/o sus subsidiarias.

Los saldos y las operaciones con partes relacionadas son las indicadas en las notas a los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2022.

Ver sección 3. Estructura corporativa, para más información sobre las participaciones permanentes en sociedades, subsidiarias y negocios conjuntos.

10. Cuestiones ambientales

En Consultatio, nos comprometemos a desarrollar nuestros proyectos siguiendo los principios de cuidado y preservación del medio ambiente, en cumplimiento de los requisitos legales y fomentando la mejora continua de nuestro desempeño. La protección del medio ambiente es una de nuestras principales prioridades, ya que es un factor determinante para lograr un desarrollo sostenible, aumentar nuestra competitividad y adaptarnos al entorno social.

Antes de iniciar sus actividades, la compañía obtiene todos los permisos y autorizaciones ambientales necesarias de las autoridades correspondientes. Durante la operación de sus proyectos, se llevan a cabo programas de monitoreo continuo de diversos recursos naturales, como el agua subterránea y superficial, el suelo, el aire y la fauna. Además, se realizan verificaciones periódicas de aspectos ambientales clave, como la calidad del agua en cuerpos de agua, la disponibilidad de agua potable y de riego, y el tratamiento de efluentes líquidos. Al mismo tiempo, se enfoca en la gestión adecuada de los residuos sólidos urbanos, promoviendo la separación en origen de materiales reciclables.

Todos los proyectos de la compañía incorporan diferentes criterios de sustentabilidad. En el caso de Puertos en Escobar, fue concebida como una urbanización que prioriza el cuidado del medio ambiente desde su planificación, ejecución y operación. Su diseño paisajístico, con preponderancia de especies autóctonas, busca lograr un paisaje sustentable, que requiera una mínima utilización riego y de agroquímicos, y favorezca el desarrollo de la fauna local. Mantiene áreas de reserva y un corredor biológico con seis kilómetros de costa sobre el Río Luján. El abastecimiento de agua potable y de riego se realiza por redes independientes, y se incentiva el uso de alternativas de movilidad saludable tanto por tierra como por agua, entre otros. Además, el proyecto cuenta con un programa de calificación de construcción sustentable, de adhesión voluntaria, que califica las casas terminadas contemplando aspectos como la aislación térmica, el ahorro de agua, la parquización, los materiales utilizados y la generación de energías renovables. De acuerdo a la categoría obtenida, los propietarios acceden a diferentes bonificaciones. Este programa es acompañado por un centro de asesoramiento en la materia con acceso libre y gratuito.

En el complejo residencial Las Garzas, ubicado en Uruguay, se llevaron a cabo todas las gestiones necesarias ante la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DI.NA.MA) del país. Tras la evaluación de impacto ambiental realizada por su División correspondiente, el proyecto fue clasificado en la categoría B.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

Tanto Oceana Key Biscayne como Oceana Bal Harbour en Miami han sido los primeros proyectos en sus respectivas comunidades en obtener la certificación LEED - Leadership in Energy & Environmental Design, un sistema voluntario de certificación de edificios sostenibles desarrollado por el Green Building Council de Estados Unidos.

En el segmento de oficinas corporativas, nuestro último desarrollo, Catalinas Norte, ha obtenido la certificación LEED Gold. Esta certificación implica el cumplimiento de una serie de normas y estrategias desde la concepción hasta la construcción del proyecto, enfocadas en la eficiencia energética, el uso de energías alternativas, la mejora de la calidad ambiental interior, el consumo eficiente de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección de materiales.

Desde su concepción, los proyectos residenciales Oceana Puerto Madero y Oceana Nordelta en Argentina se han enfocado en obtener la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies) creada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial. Para lograr esta certificación, se requiere un ahorro del 20% en tres rubros clave: consumo de energía, consumo de agua y energía incorporada en los materiales de construcción.

11. Contexto económico

11.1. Tendencia macroeconómica global

El informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, indica que la economía global ha perdido impulso, junto con una aceleración inflacionaria generalizada entre países.

En los últimos meses, la economía mundial continuó acusando los efectos negativos de los altos precios de la energía, principalmente, en Europa; la desaceleración de la economía de China por las restricciones a la movilidad y los problemas en el sector inmobiliario; y, con mayor peso, la política monetaria más contractiva de lo esperado en los países avanzados, con sus consecuencias en la actividad económica y las condiciones financieras globales.

La persistencia de la inflación por encima del límite superior promedio de la inflación (en torno al 4%) hizo que los bancos centrales del G-20 lleven a cabo el mayor ciclo de política monetaria contractiva desde la crisis financiera global de 2008-2009. Los bancos centrales de países desarrollados, a excepción de Japón, continuaron subiendo sus tasas de interés a una velocidad récord. Adicionalmente, continúan con su política monetaria no convencional contractiva, retirando liquidez del mercado. Con excepción de la autoridad monetaria de Japón que mantiene una política no convencional expansiva, a la que sumó la intervención en el mercado cambiario para evitar una mayor depreciación de su moneda. Frente a estas medidas, se observa una incipiente desaceleración de la inflación en los EEUU, Canadá y en la zona del euro, mientras que el resto de los países desarrollados de la muestra siguen con niveles crecientes de inflación.

Por su parte, los bancos centrales de economías emergentes siguieron tomando medidas contractivas, con la excepción de Turquía, Rusia, y China. En tanto, los bancos centrales de Latinoamérica, que habían comenzado a tomar medidas contractivas más anticipadamente (Brasil, Chile y Perú), mantuvieron sus tasas de política monetaria (TPM) sin cambios. La inflación en estas economías se encuentra disminuyendo levemente en los últimos meses, salvo en Chile.

Según el último informe de "Perspectivas de la Economía Mundial" de octubre 2022, la mayor inflación registrada en varias décadas, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa de Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas.

Así, se pronostica que el crecimiento mundial se desacelere a 2,7% en 2023 (-0,2 p.p.) siendo este el perfil de crecimiento más débil desde 2001 – a excepción de la fase aguda de la pandemia. Por otra parte, los pronósticos de inflación prevén que la inflación mundial desacelere a 6,5% en 2023 y a 4,1% en 2024.

En cuanto a las diferencias entre países, los pronósticos de crecimiento para las economías avanzadas se desacelerarán a 1,1% en 2023. La desaceleración económica proyectada y las revisiones a la baja se concentran en Estados Unidos y las economías europeas.

Se proyecta que el crecimiento en Estados Unidos disminuya de 5,7% en 2021 a 1,6% en 2022 y 1,0% en 2023. La reducción de la renta real disponible sigue mermando la demanda de consumo, y las tasas de interés más altas están asestando un golpe importante al gasto, en especial al gasto en inversión en viviendas.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

En la zona del euro, la desaceleración del crecimiento es menos pronunciada que en Estados Unidos en 2022, aunque se prevé que se intensifique en 2023. Se proyecta que el crecimiento sea de 3,1% en 2022 y de 0,5% en 2023. Este promedio para la zona del euro oculta una heterogeneidad importante entre países miembros individuales.

También en el Reino Unido se proyecta una desaceleración económica importante. El pronóstico de crecimiento es de 3,6% en 2022 y de 0,3% en 2023, con una inflación elevada, que reduce el poder adquisitivo, y el endurecimiento de la política monetaria, que asesta un golpe al gasto de los consumidores y la inversión empresarial.

En Japón se prevé que el crecimiento sea más estable, de 1,7% en 2021 y 2022, y de 1,6% en 2023. Las revisiones reflejan principalmente factores externos, con un cambio negativo en los términos de derivado del aumento en los precios de importación de la energía, así como el descenso del consumo debido a que la inflación de precios supera el crecimiento de los salarios.

Por su parte, para las economías de mercados emergentes y en desarrollo se prevé que el crecimiento disminuya hasta 3,7% en 2022 y que se mantenga en ese nivel en 2023, a diferencia de la profundización de la desaceleración económica en las economías avanzadas.

Particularmente en América Latina y el Caribe se pronostica que el crecimiento económico sea de 3,5% en 2022 y de 1,7% en 2023. Esta desaceleración se dará a medida que se debilite el crecimiento de los países socios, las condiciones financieras se endurezcan y los precios de las materias primas se relajen.

El informe destaca que, hacia adelante, la evolución será condicional a si la contracción monetaria culmina gradualmente, con la inflación profundizando una incipiente desaceleración; o si las subas de tasas prosiguen al ritmo actual o de manera desordenada, dando lugar a una mayor volatilidad financiera y a una creciente ralentización económica.

11.2. Economía argentina

Según el informe de política monetaria elaborado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) de diciembre 2022, la actividad económica en Argentina siguió expandiéndose durante el tercer trimestre del año a una tasa superior a la de los trimestres anteriores. Sin embargo, para el cuarto trimestre, los indicadores adelantados de actividad anticipan un freno en el crecimiento. Esta dinámica reflejará en parte el efecto de la sequía, que afectó a la cosecha fina en la última parte del año y que plantea condicionalidades iniciales para el resultado de la cosecha gruesa del año entrante.

En noviembre de 2022 (última información disponible), el estimador mensual de actividad económica (EMAE) publicado por el INDEC, registró un incremento interanual de 2,6% y una disminución de 0,7% respecto a octubre de 2022 en la medición descentralizada.

Con relación a igual mes de 2021, 12 de los sectores de actividad que conforman el EMAE registraron subas en noviembre, entre las que se destacan las de hoteles y restaurantes (+22,1% ia), y explotación de minas y canteras (+9,5% ia).

El sector Comercio mayorista, minorista y reparaciones (+3,5% ia) fue el de mayor incidencia en la variación interanual del EMAE, seguido por Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (+3,6 ia) e Industria manufacturera (+2,0% ia).

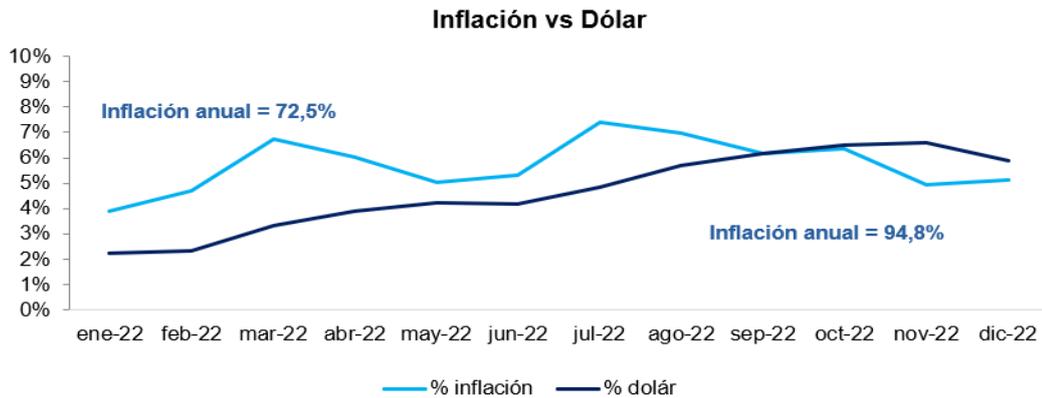
Por su parte, el sector Agricultura, ganadería, caza y silvicultura (-6,3% ia) fue el que registró la mayor caída en la comparación interanual, seguido de Intermediación financiera (-3,3% ia): entre ambos restaron 0,4 puntos porcentuales a la variación interanual del EMAE.

En relación a los precios, el índice de precios al consumidor (IPC) acumuló en el año 2022 una variación de 94,8%, valor más año desde 1991. Mientras que, con relación al tipo de cambio, se ha observado una depreciación del peso de 72,5% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio divisa vendedor del Banco de la Nación Argentina en los doce meses del año 2022.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022



Fuente: INDEC / BCRA

En cuanto al Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional, 2022 finalizó con el cumplimiento de los criterios de desempeño. Esto implicó un déficit primario fiscal menor al 2,5% del PBI; emisión del BCRA para asistir al Tesoro menor al 1% del PBI; y acumulación de dólares a las reservas internacionales superior a US\$ 5.000 millones. En este último punto fue vital la implementación de un tipo de cambio diferenciado para la exportación de soja y derivados. La primera versión del “dólar soja” permitió al Gobierno sumar ingresos por US\$ 8.125 millones, mientras la aportó unos US\$ 3.160 millones.

Para 2023 se espera una moderación en el ritmo de expansión, ya con la mayoría de los sectores habiendo superado sus niveles de prepandemia. Por un lado, la economía global continua su proceso de desaceleración y el mercado incorpora en el precio de los activos la expectativa de una recesión global. En el plano local, el sector público continúa planteando un escenario de mayor austeridad por parte de la política fiscal y enfrentando un desafío significativo en relación con la política de administración de los pasivos públicos.

Asimismo, dado que 2023 es un año de elecciones presidenciales, podría observarse un incremento de la volatilidad en las cotizaciones de los activos en los mercados financieros domésticos. La sequía causó un fuerte recorte en la cosecha de trigo, en gran medida destinada al mercado interno y condicionó los resultados de la cosecha gruesa el próximo año, cuya siembra ya se encuentra retrasada. En este contexto las previsiones del mercado respecto del crecimiento económico de 2023 se ubican en 0,7% anual, según la mediana del sondeo del REM de fines de noviembre, mientras que el PFE-FMI contempla un rango entre el 1,5 y 2,5% de crecimiento promedio, cuyo centro es el 2% contenido en la Ley de Presupuesto Nacional 2023.

11.3. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial



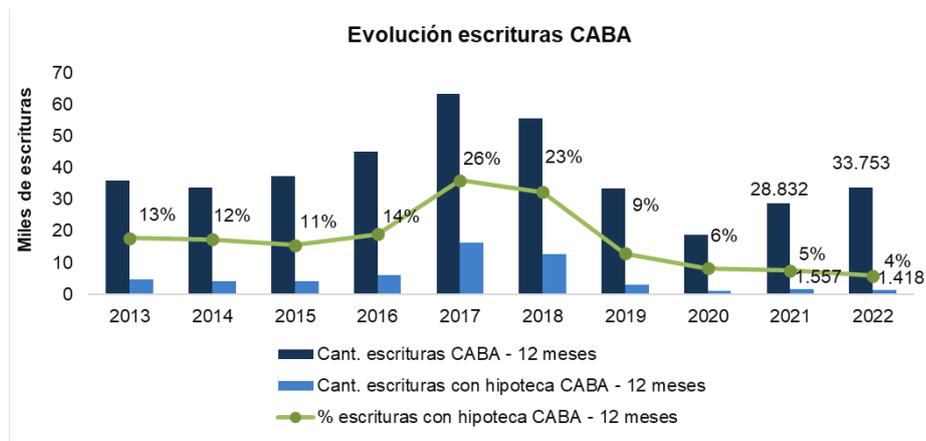
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA)

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio y Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2022

En el año 2022, se observa que los permisos de obra otorgados en Ciudad de Buenos Aires fueron de 2.394.147 m² (1.168 permisos). Esto significa una disminución de 41% comparado con el mismo periodo del año 2021, pero un incremento de 37% comparado contra el promedio histórico de los últimos 10 años (1.742.585 m²).



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

En cuanto a la actividad en el mercado inmobiliario local, según los últimos datos publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de actos escriturales registrados en el periodo de 12 meses del 2022 -33.753 actos- mostró un crecimiento interanual del 25,75%. Las transacciones mediante crédito hipotecario representaron sólo un 4% del total de actos escriturales en el 2022, contra un equivalente de 5% en el año 2021.

Mercado de oficinas Clase A

Según el último relevamiento realizado por Cushman & Wakefield a diciembre 2022, el mercado de oficinas premium de Buenos Aires poseía un stock de 1.617.303 m² alquilables, conformado por 102 edificios con una superficie disponible al 31 de diciembre de 2022 de 234.071 m². La renta pedida en promedio ascendía a US\$23,7/m² por mes.

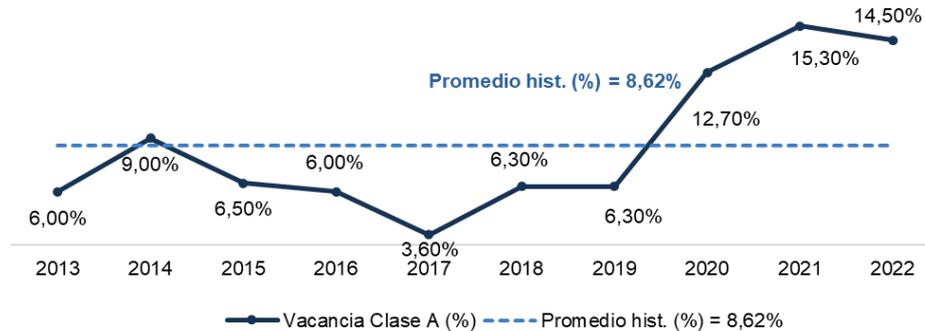


Fuente: Cushman & Wakefield

El último trimestre cerró con una absorción neta de 18.483 m² con 24.957 m² tomados por empresas y 6.474 m² desocupados siendo el submercado con más movimiento el corredor Panamericano con 9.370 m² absorbidos y ninguna desocupación.

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Vacancia de oficinas Clase A - Buenos Aires



Fuente: Cushman & Wakefield

Al 31 de diciembre de 2022, el índice de vacancia resultó de 14,50% de la superficie total alquilable percibiendo una baja de aproximadamente un punto porcentual respecto al ejercicio anterior pero aún mantiene un nivel superior al promedio histórico de los últimos 10 años del 8,62%.

12. Estrategia y perspectivas futuras

Consultatio no posee endeudamiento financiero y tiene fondeados sus compromisos constructivos asumidos, lo cual la posiciona en una situación de solvencia y solidez económica y financiera. Hacia el futuro, se mantienen los planes de inversión, impulsando las obras en curso y explorando activamente en Argentina y el exterior oportunidades en las diferentes líneas de negocio, capitalizando el valor marcario y aprovechando fortalezas para continuar desarrollando productos inmobiliarios únicos, innovadores y de alta calidad.

La Sociedad seguirá de cerca el mercado para evaluar el momento indicado para lanzamientos de nuevos barrios dentro de Nordelta y Puertos.

Adicionalmente, en lo que respecta a los segmentos edificios residenciales y torres corporativas, la Sociedad se enfocará en avanzar con el desarrollo de los proyectos en cartera, Oceana Nordelta y Huergo 475 y el lanzamiento comercial e inicio de obra de Catalinas Río.

La Sociedad se propone continuar operando con un perfil financiero conservador, minimizando los costos y riesgos financieros y maximizando las preventas para generar capital de trabajo. Tradicionalmente, Consultatio se ha caracterizado por el uso prudente del capital, manteniendo siempre un perfil crediticio saludable.

El posible acceso a oportunidades de desarrollo de nuevos emprendimientos obliga a la Sociedad a maximizar el retorno de los recursos líquidos con los que cuenta. En este sentido, no se descarta que en el futuro decida la venta total o parcial de algunos de sus actuales activos para financiar nuevos proyectos con mayor retorno esperado, o administrar y desarrollar proyectos de terceros en calidad de asesor externo o administrador independiente.

13. Agradecimientos

El directorio quiere reconocer expresamente la colaboración e integridad de todo su personal y su compromiso con los objetivos delineados. A su vez agradece a sus proveedores, asesores externos y clientes la confianza y apoyo brindado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de marzo de 2023.

EL DIRECTORIO

Los informes sobre los estados financieros consolidados y separados
 fechado el 10 de marzo de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)
 Contador Público (UCA)

Cristián H. Costantini
 Presidente