

Consultatio

Reseña informativa
30 de septiembre de 2023
Información confeccionada
sobre la base de los
estados financieros
de Consultatio SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

1. Perfil Corporativo

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

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

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

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

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

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

2. Estructura Corporativa

2.1. Capital Social

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social suscrito, integrado e inscripto de Consultatio S.A. es de \$ 409.906.729 representado por 409.906.729 acciones nominativas no endosables de un valor nominal de un peso cada una y con derecho a un voto por acción.

Accionistas	30/09/2023		31/12/2022	
	Participación	Acciones	Participación	Acciones
Eduardo F. Costantini ⁽¹⁾	72%	295.281.800	72%	293.707.321
ANSES FGS LEY 26.425 ⁽²⁾	25%	102.004.243	25%	102.004.243
Otros	3%	12.620.686	3%	14.195.165
Total	100%	409.906.729	100%	409.906.729

(1) Incluye Compañía Inmobiliaria San Martin de Tours S.A.

(2) ANSES – Fondo de Garantía y Sustentabilidad

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

2.2. Grupo Económico

A continuación, se presenta la composición del Grupo Económico:



- (1) Negocio conjunto (única Sociedad que no consolida).
- (2) Consultatio SA posee 45% de los derechos económicos y 100% de los derechos políticos.
- (3) El porcentaje restante de participación pertenece a Eduardo Costantini.
- (4) El porcentaje restante de participación pertenece a Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260.

3. Hechos relevantes

3.1. Distribución de dividendos en efectivo

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día el 27 de abril de 2023 resolvió modificar la propuesta del Directorio respecto a la distribución de resultados no asignados y la desafectación y posterior distribución de la reserva oportunamente informada. En tal sentido, la Asamblea resolvió distribuir entre los accionistas la suma de \$ 4.539.894.000 – reexpresado a moneda de septiembre 2023.

3.2. Puesta a disposición de los accionistas

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

4. Hechos relevantes posteriores al cierre

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados no se ha recibido ninguna notificación o información adicional a la arriba descrita.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

5. Segmentos de negocio

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

5.1. Urbanizaciones

Consultatio ha sido pionera en el desarrollo de urbanizaciones en Argentina. Estas urbanizaciones abarcan extensas áreas de tierra privada y ofrecen una amplia gama de servicios similares a los de una gran ciudad, incluyendo instituciones educativas, centros de salud, áreas de recreación y una variedad de comercios, como restaurantes, mercados y estaciones de servicio. El negocio consiste en valorizar terrenos que inicialmente carecen de infraestructura adecuada. A través de la incorporación de servicios e infraestructuras, se habilita la venta de lotes unifamiliares agrupados en barrios para la posterior construcción de viviendas. Con el tiempo y el crecimiento de la población en la urbanización, se pueden vender parcelas más grandes a desarrolladores de mediana escala (macrolotes) para la construcción de condominios, oficinas y desarrollos comerciales. Consultatio posee una amplia y destacada experiencia en movimiento de suelo y construcción de la infraestructura necesaria para este tipo de proyectos. Gran parte de los trabajos son llevados a cabo directamente por los profesionales y trabajadores de la compañía. El desarrollo de proyectos de urbanizaciones tiene un ciclo de caja de más de 30 años.

5.2. Edificios residenciales

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

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

5.3. Torres corporativas

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

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

6. Estado actual 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 30 de septiembre de 2023.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

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

(1) Desarrollo de uso mixto, mayormente residencial.

6.1. Urbanizaciones

Proyecto	Nordelta	Puertos	Las Garzas
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR	Escobar, Buenos Aires, AR	Rocha, UR
Superficie (hectáreas)	1.705	1.400	240
Adquisición del terreno	1998	2007	2007
Lanzamiento comercial	1999	2010	2008
Barrios lanzados	27	11	Etape 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).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio el Yacht se finalizó con la caminería y tablestacados. Las redes están terminadas con excepción del gas. Respecto del movimiento de suelo, se retiraron los tapones faltantes y se están realizando tareas de retoques y profundización de los canales con draga.
- En el sector Yacht Río Luján, se está trabajando en la colocación del cerco de cierre al río y las obras de paisajismo.
- En el sector Margen Este, continúan los trabajos de movimiento de suelo y profundización del canal mayor.
- En el barrio Silvestre, se inició con la obra de redes de cloaca y pluviales. Se terminaron los tablestacados en los lagos perimetrales y se continuará con el lago principal
- Continúan las tareas de movimiento de suelo en Lago Sur II.

Centro Nordelta y áreas comunes:

-
- En relación al Área Beta, se estima su comienzo de obra en diciembre de 2023 y su ejecución finalizada a mediados de 2025.
- Se comenzó con la adecuación del predio de las ex-oficinas de la Asociación Vecinal Nordelta para la Universidad de San Andrés.
- Avanza el anteproyecto para la ejecución de un desarrollo de usos variados, residencial, comercial y oficinas de 42.000 m2 totales en la parcela 3 del Centro Nordelta. Se contrato a los reconocidos estudios de arquitectura RDR arquitectes y Sauerbruch Hutton.
- Se contrató a dos estudios de renombre, Varas y estudio Bulla para diseñar el parque urbano y waterfront del Centro, por una superficie total de 50.000m2.
- En el Centro Nordelta continúan los trabajos de ejecución de redes por vereda: se terminaron las redes de agua y riego, y se empezó con redes eléctricas y datos. Se comenzó también con la ejecución del tablestacado de hormigón y el relleno del parque.
- Se iniciaron las tareas de modificación de la rotonda de acceso al Centro. Estará terminada para finales de 2023.
- Se avanzó con la contratación de un estudio biológico y de impacto ambiental de la obra de sistematización del arroyo Las Tunas.
- Se hicieron estudios preliminares (relevamientos batimétricos y estudios de suelos) y se contrató el proyecto de ingeniería para el puente canal de los remeros.
- Swiss Medical continúa con la ejecución de su centro médico de alta complejidad. La fecha estimada de inauguración es a mediados de 2025.
- El supermercado COTO se inauguró recientemente y los vecinos de Nordelta pueden acceder directamente desde el interior de la ciudad a esta nueva propuesta.
- Se está ejecutando una puesta en valor del paisaje de la Avenida Troncal desde Puerto Canoas hasta la entrada de Oceana Nordelta.
- En el puente Austria se terminaron las tareas de pilotaje y se completó un tablero. Con un avance actual del 40%, se prevé la finalización de la obra civil para finales de 2023.

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto Nordelta registró ingresos por ventas por un total de \$16.319,01 millones derivados de la entrega de posesión de 232 lotes, 4 macrolotes y 5 departamentos.

Al 30 de septiembre de 2023, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$121.152,0 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$95.033,9 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$26.118,1 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$103.039,5 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$3.363,9 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Puertos

Ubicado en el Partido de Escobar, Buenos Aires, Argentina comprende 1.400 hectáreas. El desarrollo contempla un crecimiento programado con una amplia oferta de productos: lotes, macrolotes, residencias, y departamentos aptos para locales comerciales y profesionales. El proyecto urbanístico se realizó con una mirada arquitectónica, topográfica del lugar, y con criterio de sustentabilidad, sin resignar comodidad e infraestructura. Puertos se caracteriza por el diseño orgánico de los espacios, para simplificar la movilidad: un trazado de lagos interconectados que permite llegar navegando a cualquier punto de la ciudad, en el marco de un proyecto paisajístico desarrollado en función de la flora autóctona y un programa de arte público. En un ambiente único, esta ciudad posee una vida cívica activa, criterios constructivos sustentables y servicios tecnológicos de última generación. Puertos incluye un corredor biológico sobre la ribera, donde se preservan las especies autóctonas. 60 hectáreas de superficie libre, bordeando el Río Luján, que permiten la circulación de fauna entre los diferentes hábitats. La ciudad cuenta con acceso directo a la ruta 9 Ramal Escobar, la vía principal que conecta la zona con los principales centros urbanos.

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

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio Amarras se entregó la Etapa 1 para la construcción de obras particulares mientras continúan las obras de infraestructura con un avance del 98%. Mientras en la Etapa 2, se encuentra en ejecución las obras de infraestructura con un avance del 56%. La fecha de entrega para la construcción de obras particulares se estima para junio de 2024.
- En el barrio Nativas continúa la obra de infraestructura y viabilidad con un avance del 50%. La fecha de finalización prevista es para el primer semestre del 2024.
- En el barrio Riberas ya está operativo el acceso principal y el secundario. El Club House está terminado con su interiorismo, equipamiento, áreas deportivas, pileta y solárium.
- En el barrio Orillas, lanzado comercialmente en julio del presente, se encuentra en ejecución el movimiento de suelos con un avance del 80%. El barrio tiene entrega prevista para junio de 2025. Orillas cuenta con 438 lotes desde 600 a 1.540 m² y salida al lago central.
- En el Sector Bahía continúan las obras de infraestructura y viabilidad con un avance del 70%. Se prevé su finalización en el primer trimestre de 2024.

Áreas comunes:

- Avanza la obra del Acceso Escobar (Ruta provincial N° 25), proyecto del Arq. Nicolás Campodónico. En los próximos meses, llegarán a obra las dos garitas con los puestos de control, que se construyeron de modo industrializado en un taller especializado. La obra estará completa con su pavimento articulados, equipamiento tecnológico y puesta en funcionamiento hacia fin de año.
- En relación con el Programa de Arte Público, se realizó el montaje del Gong sobre estructura flotante, en el centro de una laguna interna próxima a Centro Destino. En simultáneo se dio posición definitiva al "pentagrama" sobre la costa, que permite exhibir los elementos percutores.
- Se completaron las áreas exteriores de la Rambla y el parque central, que incluyen las circulaciones vehiculares con bloques de articulado, los senderos peatonales en piedra lavada, canteros verdes y espacio de esparcimiento. En el centro del parque se realizó el montaje del Botanicum, edificio realizado de modo completo en madera. Esta construcción permitió la relocalización de la florería. En el entorno del paisaje, se completó su parquización, la identificación y señalamiento de plantas con sus cédulas.
- Se avanza con la forestación en la Avenida Troncal, tramo de Centro Puertos hacia Amarras con finalización prevista para febrero 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

- Se está ejecutando el asfalto y estacionamiento de la avenida troncal en el tramo que va desde Muelles/Acacias hasta Nativas/Orillas. Se prevé la finalización de la carpeta asfáltica para diciembre de 2023.
- Se finalizó el segundo puente entre los barrios Riberas y Costas y se avanza con la construcción de dos más sobre el otro extremo de la troncal, a la altura de Orillas y Nativas. Se prevé la finalización para junio de 2024.
- Se realizó el desmantelamiento y retiro del antiguo edificio de ventas sobre el borde costero. Se finalizaron las obras para el nuevo edificio de ventas, proyecto de Arquitecto Martín Torrado. En su planta baja, se inauguró la reubicación del locatario actual Recreo con una propuesta nueva mejorada y ampliada.

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto Puertos registró ingresos por ventas por un total de \$18.174,6 millones, derivados de la entrega de 202 lotes y 20 departamentos.

Al 30 de septiembre de 2023, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$83.110,8 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$60.651,1 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$22.459,7 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$108.519,4 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$53.736,6 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

Las Garzas

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

Avance de obra

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

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto no registró ingresos por ventas.

Al 30 de septiembre de 2023, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$4.162,4 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$3.837,8 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$24,6 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$11.026,2 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 190 lotes, de los cuales 55 ya se encuentran vendidos y pendientes de entrega. Además, dentro del inventario, se incluía un macrolote a desarrollar con un valor de \$3.897,8 millones.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

6.2. Edificios residenciales

	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Bal Harbour, Florida, US	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2012	2017	2017	2017
Lanzamiento comercial	2013	2018	2021	-
Entrega	2016	2022	2025 ¹	2025 ¹
Superficie del terreno (m ²)	22.460	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m ²)	63.399	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825 Otros ² : 3.149	Aqqua: 17.728 Consultatio: 6.081 Nordelta: 1.026
Superficie vendida (m ²)	61.725	Residencial: 21.294 Comercial: 1.499	Residencial: 18.823 Comercial: 435 Otros ² : 2.087	Aqqua: 14.341 Consultatio: - Nordelta: -
Superficie en venta (m ²)	1.674	Residencial: 6.471 Comercial: 761	Residencial: 5.180 Comercial: 390 Otros ² : 962	Aqqua: 3.387 Consultatio: 8.178 Nordelta: 1.344
Unidades totales	240	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2 Otros ² : 305	Aqqua: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	234	Residencial: 151 Comercial: 7	Residencial: 398 Comercial: 1 Otros ² : 192	Aqqua: 63 Consultatio: - Nordelta: -
Unidades entregadas	233	Residencial: 136 Comercial: 7	-	-
Unidades en venta	6 ³	Residencial: 41 Comercial: 3	Residencial: 109 Comercial: 1 Otros ² : 113	Aqqua: 23 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Avance de obra	100%	100%	43%	38%
Participación	41,11%	80% ⁴	70% ⁴	50% ⁴

(1) Fechas estimadas sujetas a modificaciones.

(2) Incluye cocheras y bauleras.

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

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

Oceana Bal Harbour

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Avance de obra

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

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$10.722,5 millones por la entrega de posesión de 7 departamentos.

Al 30 de septiembre de 2023, Oceana Bal Harbour tenía ventas pactadas por un valor de \$3.890,8 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$389,1 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$3.501,7 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto mantenía un stock de 6 departamentos valuados en \$5.893,3 millones, registrados en el rubro de Inventario. Adicionalmente, disponía de una unidad utilizada por Consultatio como sede corporativa valuada en \$ 501,6 millones, la cual fue registrada en el rubro Propiedad, planta y equipo.

Oceana Puerto Madero

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

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

Consta de dos edificios de ocho pisos con vistas al dique y a una plaza central. Este amplio parque, caracterizado por el verde y el agua en un diseño paisajístico único, integra los espacios interiores y exteriores. Oceana cuenta con certificación EDGE debido al uso de materiales y sistemas de construcción sustentables que generan ahorros en el consumo de energía y agua. Además, en las áreas comunes, se presenta un programa de arte site-specific teniendo en cuenta el mobiliario, la orientación y las características estilísticas de los edificios.

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

Avance de obra

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

Status comercial

Con el propósito de tener presencia y atención comercial dentro del proyecto, se han ambientado cuatro unidades modelo. El diseño del interiorismo, a cargo de la arquitecta Sylvie Loitegui, buscó crear un ambiente versátil y acogedor que incluye espacios sociales y de trabajo cálidos y funcionales respetando el estilo y la calidad de Oceana.

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$9.657,5 millones, derivados de la entrega de posesión de 30 departamentos y 3 locales comerciales.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Al 30 de septiembre de 2023, Oceana tenía ventas pactadas por un valor de \$2.832,5 millones. De este monto, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$2.503,9 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$328,6 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto mantenía un stock de 41 departamentos, 3 locales comerciales y 26 bauleras valuado en \$17.508,8 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 15 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

Oceana Nordelta

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

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

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

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

- La estructura de Hormigón se encuentra finalizada en el Sector A. En el Sector B se avanza de forma escalonada. Se encuentran hormigonando la losa del piso 6 en la curva AB y tabiques del piso 5 en la curva BC. En el tramo medio, en parte se están armando los tabiques del piso 7 y en otra parte hormigonando la losa del piso 5. El Sector C se encuentra avanzando con tabiques del piso 7 y hormigonando en otra parte la losa sobre piso 7.
- La elevación de mamposterías continúa avanzando en el piso 5 y 7 del Sector A. En el Sector B siguen los trabajos en el piso 2 y en el Sector C continúan en el piso 5.
- La colocación de premarcos de carpinterías avanza en el piso 2 del Sector B, lado lago. Mientras que se continúan los amures en el piso 4 de los sectores A y C. Los premarcos de puertas de escaleras avanzan en el piso 4 del Sector A y en el piso 2 en el sector C.
- El tendido de piso radiante continúa en el piso 2 en el Sector C, mientras que en el A ya se pasó al piso 3.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Huergo 475

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

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

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

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

Avance de obra

- Se encuentra completado el vertido de hormigón del piso y la losa del piso 32 tiene un avance del 85%.
- En los subsuelos continúan los trabajos de impermeabilización y armado de instalaciones. A su vez avanza la mampostería de sala de máquinas, vestuarios y bauleras.
- La instalación contra incendios se está ejecutando en los pisos 23 y 24. La instalación eléctrica está avanzada en un 90% en el piso 21, e iniciando los trabajos preliminares de los siguientes pisos quedando pendiente cableados. En cuanto a sanitarias, el avance es de un 80% en el piso 23 y arrancando en los niveles siguientes. Con respecto a la instalación termomecánica, se está avanzando con las cañerías de cobre y ventilaciones de baños en los pisos 18 y 19.
- Se continúan los trabajos de impermeabilización y armado de instalaciones en sectores de cocheras.
- Los contrapisos interiores de unidades y palieres se encuentran con un grado de avance del 90% en el piso 25. Las carpetas de balcones y duchas están avanzadas en el piso 21 y 22.
- El montaje de la perfilería de tabiques divisorios se encuentra en el piso 24 con un 80% de avance. En el piso 19 llega al 70% el cierre de emplacados final de la tabiquería interna.
- Las carpinterías que hacen de cerramientos de fachada y balcones están avanzadas en piso 25.
- La colocación de puertas de acceso a unidades llega al 40% en el piso 20 y la colocación de los marcos de las carpinterías internas tiene un grado de avance del 90% en el piso 23.
- La colocación de pisos interiores en unidades tiene un grado de avance del 90% en el piso 14 y en los pisos inferiores se viene puliendo el mismo. El piso de balcones se encuentra con un grado de avance del 60% en el piso 12.
- Se arrancaron los trabajos iniciales de la primera etapa del armado de los ascensores. Se ejecutó el montaje de las guías y el de las puertas en cada palier, hasta el piso 20 del núcleo de Azopardo.
- Se inició la colocación de muebles de cocina y mesadas en las unidades funcionales de los pisos más bajos. A continuación, se instalarán los artefactos.
- Superadas las tareas de excavación y hormigón de submuración perimetral, bases y platea de fundación, se continúa con la impermeabilización de las mismas.
- El hormigón de las losas de los subsuelos y plaza avanza, completando un 95% de avance. A su vez se están armando las rampas vehiculares que conectan los subsuelos.

Status comercial

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

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.

Ventas

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el proyecto Huergo concretó la venta de 62 departamentos y 17 cocheras/bauleras.

Además, al 30 de septiembre de 2023, el proyecto contaba con ventas pactadas por 398 departamentos, un local y 192 cocheras/bauleras por \$23.104,1 millones de los cuales, \$19.157,6 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato. Esto deja un saldo pendiente de cobro por \$3.946,5 millones.

Stock

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto mantenía un stock valuado en \$20.463,6 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

Proyecto “Catalinas Río” (futuro desarrollo de usos múltiples)

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2023, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño por un valor de \$54.032,3 millones y registrados en el rubro Propiedades de inversión, bienes en construcción.

6.3. Torres corporativas

Proyecto	Catalinas Norte
Ubicación	Catalinas, CABA, AR
Adquisición de la tierra	2010
Inicio de obra	2012
Entrega	2016
Superficie del terreno (m2)	5.857
Superficie vendible (m2)	48.000
Superficie vendida (m2)	46.571

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Proyecto	Catalinas Norte
Superficie en stock (m2)	1.429 ¹
Avance de obra	100%
Participación	100%

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

Catalinas Norte

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

7. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 30 de septiembre de 2023 comparativos con los ejercicios/periodos anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

7.1. Estructura patrimonial consolidada

	30/09/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	228.361.043	247.338.007	123.670.451	252.892.602	273.486.905	259.005.301
Activo corriente	153.643.771	134.880.810	81.836.498	177.604.869	126.912.513	160.298.442
Total del activo	382.004.814	382.218.817	205.506.949	430.497.471	400.399.418	419.303.743
Pasivo no corriente	119.723.825	120.447.542	54.081.246	60.996.134	66.486.070	57.168.518
Pasivo corriente	51.997.745	46.904.170	34.780.468	58.933.303	38.091.832	47.359.570
Total del pasivo	171.721.570	167.351.712	88.861.714	119.929.437	104.577.902	104.528.088
Aportes de los propietarios	61.354.898	61.336.961	30.192.793	61.336.975	61.336.948	59.864.996
Resultados acumulados	124.029.866	121.650.033	66.484.659	178.458.964	160.857.095	173.650.743
Atribuible a los propietarios de la controlante	185.384.764	182.986.994	96.677.452	239.795.939	222.194.043	233.515.739
Participación no controladora	24.898.480	31.880.111	19.967.783	70.772.095	73.627.473	81.259.916
Total del patrimonio	210.283.244	214.867.105	116.645.235	310.568.034	295.821.516	314.775.655
Total del pasivo y del patrimonio	382.004.814	382.218.817	205.506.949	430.497.471	400.399.418	419.303.743

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

7.2. Estructura de resultados consolidada

	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Resultado operativo	(407.416)	(9.074.584)	372.633	8.831.181	18.580.791	51.888.298
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	4.544.009	1.846.342	(5.104.877)	2.753.930	5.629.210	10.319.422
Ingresos financieros	7.550.324	3.684.235	2.302.145	4.018.819	5.505.061	12.628.896
Costos financieros	(4.819.650)	(5.301.301)	(5.724.015)	(1.430.574)	(7.665.388)	(2.606.694)
Otros ingresos y egresos, netos	(185.951)	(221.837)	154.929	(840.371)	(89.532)	(206.435)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.041.776	3.154.642	1.919.840	(228.958)	(5.295.608)	1.545.137
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	9.723.092	(5.912.503)	(6.079.345)	13.104.027	16.664.534	73.568.624
Impuesto a las ganancias	(3.413.221)	(867.722)	(17.895.301)	(6.225.997)	(1.292.549)	(15.413.018)
Resultado neto del periodo	6.309.871	(6.780.225)	(23.974.646)	6.878.030	15.371.985	58.155.606

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	(503.710)	(7.371.532)	(11.379.941)	3.207.133	12.359.684	52.033.857
Total de otros resultados integrales	(503.710)	(7.371.532)	(11.379.941)	3.207.133	12.359.684	52.033.857
Resultados integrales del periodo	5.806.161	(14.151.757)	(35.354.587)	10.085.163	27.731.669	110.189.463

Resultado neto del periodo atribuible a:	6.309.871	(6.780.225)	(23.974.646)	6.878.031	15.371.985	58.155.605
Propietarios de la controlante	6.778.006	(7.936.193)	(33.244.833)	4.334.144	8.410.733	52.475.935
Participaciones no controladas	(468.135)	1.155.968	9.270.187	2.543.887	6.961.252	5.679.670
Resultado integral del periodo atribuible a:	5.806.161	(14.151.757)	(35.354.587)	10.085.164	27.731.669	110.189.462
Propietarios de la controlante	6.919.727	(11.695.918)	(37.396.611)	5.169.661	12.724.400	70.401.438
Participaciones no controladas	(1.113.566)	(2.455.839)	2.042.024	4.915.503	15.007.269	39.788.024

7.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2018
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	9.435.291	16.890.044	42.346.412	15.785.452	(858.310)	4.228.916
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(9.472.513)	809.990	(13.893.842)	2.542.770	24.928.389	24.928.393
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(3.607.114)	(15.476.060)	(36.891.646)	(7.167.899)	(18.693.490)	(23.780.719)
Aumento (disminución) de efectivo	(3.644.336)	2.223.974	(8.439.076)	11.160.323	5.376.589	5.376.590

7.4. Indicadores sobre base consolidada

Se presentan a continuación los indicadores al 30 de septiembre de 2023 comparativos con los ejercicios anteriores, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad.

Indicador	Fórmula	30/9/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,95	2,88	2,35	3,01	3,33	3,38
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,22	1,28	1,31	2,59	2,83	3,01
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,60	0,65	0,60	0,59	0,68	0,62

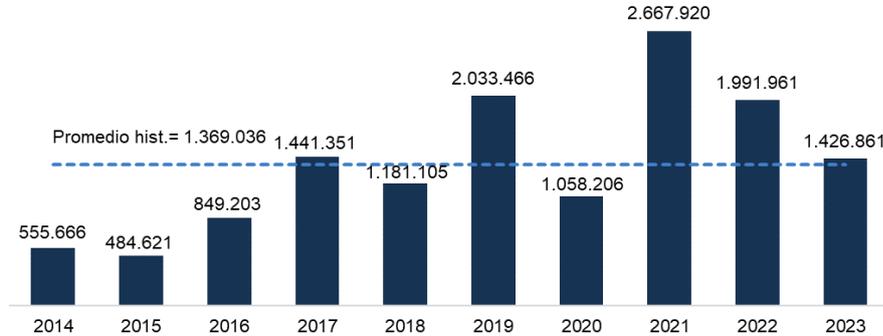
El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA
Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

8. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial

M2 permitidos CABA - 9 meses



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

Durante el periodo de nueve meses que finalizó el 30 de septiembre de 2023, se otorgaron permisos de obra en la Ciudad de Buenos Aires para un total de 1.426.861 m², distribuidos en 591 permisos emitidos. Esta cifra representa una disminución del 28,4% en comparación con el mismo periodo del año anterior, es importante destacar que aun así representa un incremento del 4,2 % con relación al promedio histórico de los últimos 10 años. Esta información sugiere que, aunque hubo una caída en los m² permitidos en comparación con el año previo, el nivel de actividad constructiva se mantiene relativamente sólido y sigue siendo consistente con los datos históricos a largo plazo.

Escrituras CABA



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

De acuerdo con los datos recientes publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, durante el periodo de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2023, se registraron un total de 27.352 actos escriturales. Esta cifra muestra un incremento interanual del 18,1% en comparación con el mismo periodo del año anterior. Es interesante notar que, en lo que va del año 2023, las transacciones realizadas mediante crédito hipotecario representaron el 4,1% del total de actos escriturales. Esto refleja una disminución en comparación con el mismo periodo del año anterior, donde el equivalente fue del 4,5%.

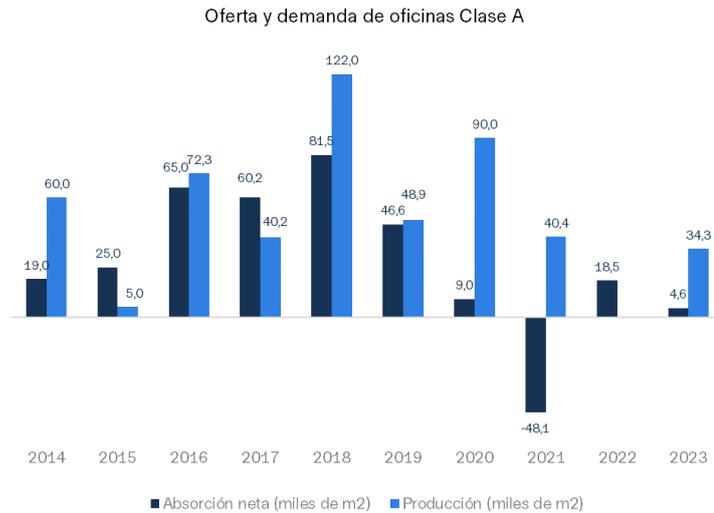
El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Mercado de oficinas Clase A

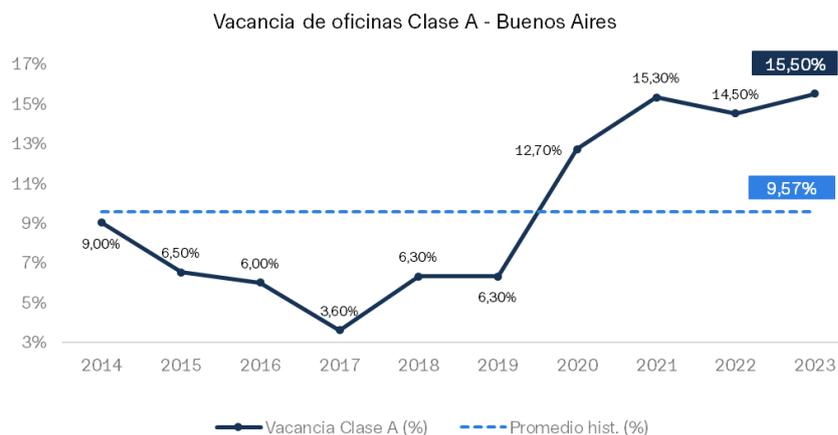
Según el más reciente relevamiento llevado a cabo por Cushman & Wakefield hasta septiembre de 2023, el mercado de oficinas premium en Buenos Aires cuenta con un total de 1.693.926 m² de espacio disponible para alquilar. Esta oferta está distribuida en 110 edificios dentro de la ciudad, y la mayor concentración de disponibilidad se encuentra en los submercados del Corredor Panamericano y Catalinas.

La renta pedida en promedio ascendía a US\$24,4 por mes el m² con una leve recuperación de US\$0,5 respecto al trimestre anterior.



Fuente: Cushman & Wakefield

A pesar de que el mercado continúa en recuperación, durante el tercer trimestre del año se percibieron pocos movimientos en el segmento premium de oficinas: el saldo de absorción neta cerró el trimestre en 4.589 m². La superficie efectivamente alquilada en el segmento premium fue de 11.798 m² y la superficie liberada fue de 7.209 m². En este contexto, el submercado con mayor superficie desocupada dentro de la zona premium fue Catalinas Plaza Roma y el de mayor ocupación fue Puerto Madero.



Fuente: Cushman & Wakefield

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2023

Durante el periodo, el índice de vacancia del mercado incrementó 1,4 puntos debido a que ingresó al mercado uno de los proyectos que estaban en construcción, quedando en 15,5%, lo que representa una mejoría. Al analizar los diferentes submercados, se observa que algunos se encuentran por encima del promedio general. Específicamente, los submercados de Retiro-Plaza San Martín, Microcentro y Catalinas registran tasas de vacancia del 37%, 20,6% y 16,0%, respectivamente. Estos valores indican que en dichas áreas hay una mayor cantidad de espacios disponibles en comparación con otros submercados de la ciudad.

9. Estrategia y perspectivas futuras

Consultatio se compromete a mantener un perfil financiero conservador, priorizando la minimización de riesgos y la maximización de preventas para generar capital de trabajo. La empresa ha demostrado una larga historia de uso prudente del capital, lo que le ha permitido mantener una saludable posición crediticia. Es relevante destacar que actualmente no tiene deuda financiera y cuenta con los recursos necesarios para cumplir con sus compromisos constructivos, fortaleciendo así su solvencia económica y financiera.

En el corto plazo, la compañía mantendrá sus planes de inversión, enfocándose en impulsar las obras en curso y explorar activamente oportunidades de negocio tanto en el mercado local como en el extranjero.

En el segmento de urbanizaciones, la compañía estará atenta al comportamiento del mercado para evaluar el momento adecuado para lanzar nuevos barrios en proyectos como Nordelta y Puertos.

En Nordelta, la empresa tiene previsto impulsar el nuevo Centro Nordelta. Por un lado, se iniciará el programa educativo integral denominado Área Beta, un espacio de interacción entre conocimiento y producción dirigido a nuevas generaciones. La llegada de las instituciones educativas ORT y la Universidad de San Andrés, darán comienzo a este nuevo ecosistema. También se trabajará en el desarrollo de edificios de vivienda, apto profesional, oficinas y locales comerciales con la colaboración de reconocidos estudios de arquitectura internacionales.

En Puertos, se avanzará en el desarrollo de un programa comercial para transformar el espacio de servicios en un centro de destino urbano, que incluirá diversas propuestas culturales, gastronómicas y deportivas para fidelizar a los residentes y atraer a nuevos interesados. También se continuará con el Programa de Arte a cielo abierto para enriquecer el entorno con obras de arte.

En relación con los edificios residenciales y torres corporativas, Consultatio continuará avanzando con el desarrollo y comercialización de los proyectos existentes.

Estos planes reflejan la visión estratégica de Consultatio para mantener un crecimiento sostenible y consolidar su posición como líder en el mercado inmobiliario. La empresa se compromete a seguir manteniendo altos estándares de calidad, innovación y responsabilidad financiera en todas sus operaciones.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 10 de noviembre de 2023, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.