

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

1. Perfil corporativo

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

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

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

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

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

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

2. Historia de la Sociedad

Primeros pasos y expansión a través de adquisiciones estratégicas

En 1991, año de su fundación, 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.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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 construible y 12.912 m² de superficie vendible, la torre de 26 pisos fue uno de los primeros complejos residenciales en contar con zona de amenidades 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 construible 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 construible 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.

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.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

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 Fidecomiso 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 2023 y 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.

Accionista	31/12/2023		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 la participación de Compañía Inmobiliaria San Martin de Tours S.A.

(2) ANSES – Fondo de Garantía y Sustentabilidad

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 al 31 de diciembre de 2023

3.2. 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.

4. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores

Nos remitimos al punto 2. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores de la Reseña Informativa.

5. Segmentos de negocio

Consultatio por cuenta propio o a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos, opera en tres segmentos de negocio: Urbanizaciones, Edificios residenciales, y Torres corporativas.

Para más información ver Sección 3. Segmento de negocios de la Reseña Informativa.

6. Status de nuestros principales proyectos

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

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

- (1) Desarrollo de uso mixto, principalmente residencial.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Para más información ver Sección 4. Estado actual de nuestros principales proyectos de la Reseña Informativa.

7. Información contable separada resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2023 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 separada patrimonial

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	482.984	402.069	379.474	398.644	364.450	387.214
Activo corriente	151.197	84.686	107.011	83.101	86.849	73.439
Total del activo	634.181	486.755	486.485	481.745	451.299	460.653
Pasivo no corriente	168.454	153.711	147.302	85.330	64.805	65.742
Pasivo corriente	63.880	52.546	38.121	28.834	45.895	36.958
Total del pasivo	232.334	206.257	185.423	114.164	110.700	102.700
Aportes de los propietarios	94.050	94.022	94.023	94.023	94.023	91.766
Resultados acumulados	307.797	186.476	207.039	273.558	246.576	266.187
Total del patrimonio	401.847	280.498	301.062	367.581	340.599	357.953
Total del pasivo y patrimonio	634.181	486.755	486.485	481.745	451.299	460.653

7.2. Estructura separada de resultados

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Resultado operativo	52.677	(21.012)	13.168	28.089	4.952	29.066
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	38.433	15.188	138	14.048	14.526	12.159
Otros ingresos y egresos, netos	(1.309)	(503)	(1.025)	(1.740)	(3.824)	(97)
Ingresos financieros	40.464	16.727	5.210	931	973	5.018
Costos financieros	(12.980)	(9.111)	(10.737)	(3.341)	(3.074)	(3.055)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	7.619	6.260	3.875	222	(2.576)	307
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	124.904	7.549	10.629	36.469	7.153	43.301
Impuesto a las ganancias	(25.925)	(2.211)	(39.892)	(12.205)	(5.285)	(11.693)
Resultado neto del ejercicio	98.979	5.338	(29.263)	24.264	1.868	31.608

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	29.301	(4.929)	(8.884)	981	2.873	17.407
Cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	-	-	130
Total de otros resultados integrales	29.301	(4.929)	(8.884)	981	2.873	17.537
Resultados integrales del ejercicio	128.280	409	(38.147)	25.245	4.741	49.145

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

7.3. Estructura de flujo de efectivo separada

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(5.602)	319	16.114	3.707	(863)	(93.926)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	1.631	20.444	2.067	(6.609)	24.325	91.429
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	9.205	(9.923)	(15.146)	1.783	(22.348)	5.815
Aumento (disminución) de efectivo	5.234	10.840	3.035	(1.119)	1.114	3.318

8. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2023 sobre base separada comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

Indicador	Fórmula	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,37	1,61	2,81	2,88	1,89	1,99
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,73	1,36	1,62	3,22	3,08	3,49
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,76	0,83	0,78	0,83	0,81	0,84
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	0,29	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 27 de abril de 2023, el órgano de Administración de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	27/04/2023	31/12/2023
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oría	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Víctor Rolando Dibbern	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Paula de Elia	27/04/2023	31/12/2023
Director Titular	Mariano Javier Puccio	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Gonzalo Martín de la Serna	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Emilse Alejandra Juárez ¹	27/04/2023	31/12/2023
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	27/04/2023	31/12/2023

(1) Con fecha 29 de noviembre de 2023, presentó su renuncia al cargo de Director (Suplente) por cuestiones de índole personal.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, 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 al 31 de diciembre de 2023

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 27 de abril de 2023, el órgano de Fiscalización de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Síndico Titular	Joaquín Ibañez	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Titular	Sandra Fabiana Azpelicueta	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Titular	Joaquín Labougle	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Mario H. Antelo	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Guillermo Stok	27/04/2023	31/12/2023
Síndico Suplente	Pablo J. Cozzi	27/04/2023	31/12/2023

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 27 de abril de 2023, el Comité de Auditoría de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	27/04/2023	31/12/2023
Vicepresidente	Víctor Rolando Dibbern	27/04/2023	31/12/2023
Miembro Titular	Paula de Elia	27/04/2023	31/12/2023
Miembro Suplente	José Miguel Chouhy Oría	27/04/2023	31/12/2023

Auditor Externo

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de abril de 2023, los contadores dictaminantes para los estados financieros del ejercicio en curso son:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Auditor Titular	Gonzalo D. Lacunza	27/04/2023	31/12/2023
Auditor Suplente	Alejandra Palombo	27/04/2023	31/12/2023
Auditor Suplente	Gustavo Carballal	27/04/2023	31/12/2023

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 separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, 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 al 31 de diciembre de 2023

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 2023 y de conformidad con lo dispuesto por las normas de la CNV, se ha contabilizado una provisión de \$ 85,1 millones para responder a honorarios del Directorio y de \$ 7,5 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 2023:

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	98.979
Reserva legal	(4.949)
Reserva facultativa	(79.030)
Dividendos en efectivo	(15.000)

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 2023.

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

10. Cuestiones ambientales

En Consultatio, se comprometen a desarrollar sus proyectos siguiendo los principios de cuidado y preservación del medio ambiente, en pleno cumplimiento de los requisitos legales y fomentando una mejora continua en su desempeño ambiental. Reconocen que la protección del medio ambiente es una de sus prioridades fundamentales porque contribuye al logro de un desarrollo sostenible, aumentar la competitividad y adaptarse al entorno social en constante evolución.

Antes de iniciar sus actividades, la compañía obtiene todos los permisos y autorizaciones ambientales necesarias de las autoridades correspondientes. Durante la ejecución de los 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.

Cada uno de los proyectos de la compañía incorporan diferentes criterios de sustentabilidad.

Puertos, fue concebida como una urbanización que prioriza el cuidado del medio ambiente desde su planificación, ejecución y operación. El diseño paisajístico se centra en especies autóctonas para lograr un paisaje sustentable que requiera un mínimo de riego y agroquímicos, mientras favorece el desarrollo de la fauna local. Mantiene áreas de reserva y un corredor biológico con seis kilómetros de costa sobre el Río Luján. Además, se incentiva el uso de alternativas de movilidad saludable tanto por tierra como por agua y 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 con 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 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 separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Nuestros proyectos Oceana Key Biscayne y Oceana Bal Harbour en Miami han sido los primeros en sus respectivas comunidades en obtener la certificación LEED - Leadership in Energy & Environmental Design, otorgada por el Green Building Council de Estados Unidos, que reconoce edificaciones sostenibles.

En Argentina, tanto Oceana Puerto Madero, Oceana Nordelta como Huevo 475 han buscado obtener la certificación EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies), creada por la Corporación Financiera Internacional (IFC) del Banco Mundial. Esta certificación requiere un ahorro del 20% en tres rubros clave: consumo de energía, consumo de agua y energía incorporada en los materiales de construcción.

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.

11. Contexto económico

11.1. Tendencia macroeconómica global

La recuperación económica global ha demostrado una notable resiliencia a pesar de eventos significativos como la pandemia de COVID-19, la invasión rusa de Ucrania y la crisis del costo de vida. La inflación está disminuyendo a un ritmo más rápido de lo anticipado, impulsada por medidas como la adopción de políticas más restrictivas por parte de los bancos centrales y mejoras en la oferta de bienes y servicios. Se proyecta un sólido crecimiento económico en Estados Unidos y varias economías emergentes y en desarrollo clave, impulsado tanto por el gasto público como por el privado. No obstante, se observa un crecimiento más moderado en la zona del euro. La disminución de la inflación a nivel global se atribuye a mejoras en la oferta y a la reducción de los impactos de shocks de precios relativos, lo que contribuye a tasas de interés a largo plazo más bajas. A pesar de estos avances, los altos costos de endeudamiento continúan representando un desafío, especialmente para la inversión empresarial y en el sector de viviendas. En algunas economías avanzadas, se ha mantenido una política fiscal expansiva, pero se espera que esta se endurezca en 2024 para hacer frente al crecimiento de la deuda.

El informe de las perspectivas de economía global del FMI indica que se proyecta un crecimiento mundial del 3,1% para el año 2024 y del 3,2% para el año 2025, lo cual representa un ligero aumento con respecto a las proyecciones anteriores. Este incremento se atribuye principalmente a la resiliencia demostrada por Estados Unidos, ciertas economías emergentes y las medidas de estímulo fiscal implementadas en China. No obstante, es importante destacar que estas tasas de crecimiento se sitúan por debajo del promedio histórico, principalmente debido a políticas monetarias restrictivas dirigidas a contener la inflación, la reducción del apoyo fiscal y el bajo crecimiento en la productividad. En las economías avanzadas, se prevé una leve disminución en el crecimiento para el año 2024, seguida de una recuperación en el año 2025, mientras que en las economías emergentes y en desarrollo se espera un crecimiento estable, aunque con algunas disparidades regionales.

Se proyecta también un incremento del comercio mundial del 3,3% en 2024 y del 3,6% en 2025, cifras que se sitúan por debajo del promedio histórico debido a perturbaciones en el comercio y la fragmentación geoeconómica. Estas proyecciones se fundamentan en la suposición de una disminución en los precios del petróleo y otras materias primas, así como en la expectativa de una reducción de las tasas de interés en las principales economías.

En términos generales, se espera que el crecimiento económico presente disparidades entre distintas regiones, con revisiones al alza en varias economías emergentes y en desarrollo.

Por otro lado, respecto a la reducción de la inflación a nivel mundial, se prevé, pasando del 6,8% estimado en 2023, un 5,8% en 2024 y un 4,4% en 2025. Aunque no se han realizado revisiones para 2024 en comparación con las proyecciones anteriores, se ha ajustado ligeramente a la baja en 0,2 puntos porcentuales para 2025. Se espera que la desinflación sea más pronunciada en las economías avanzadas, donde se anticipa una disminución de 2,0 puntos porcentuales en 2024, alcanzando un 2,6%, en contraste con las economías de mercados emergentes y en desarrollo, donde se prevé una caída de solo 0,3 puntos porcentuales, llegando a un 8,1%.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Las razones detrás de esta disminución en la inflación varían según el país, pero en general se atribuyen a la reducción de la inflación subyacente como resultado de políticas monetarias restrictivas y una posterior moderación en los mercados laborales. Se proyecta que aproximadamente el 80% de las economías del mundo experimentarán una reducción en la inflación en 2024, y se espera que la mayoría de las economías con metas de inflación alcancen sus objetivos para 2025.

11.2. Economía argentina

La economía argentina sufrió un duro trance durante 2023, marcado por una serie de desequilibrios acumulados que alcanzaron niveles sin precedentes en décadas, agravados por un proceso electoral prolongado y lleno de incertidumbre. Durante todo el año, las proyecciones de las encuestas parecían divergir de las expectativas del mercado, dejando en claro que, independientemente del resultado electoral, el estado actual de la economía argentina se encontraba en una situación complicada y difícil de mantener.

Los desafíos principales, como la necesidad de un ajuste fiscal y la reforma del régimen cambiario, junto con una inflación elevada, se intensificaron con la entrada en el ciclo electoral. Además, el acuerdo con el FMI, que se derrumbó en agosto de 2023, añadió una presión adicional.

En 2023, el Producto Bruto Interno (PBI) de Argentina se contrajo cerca del 1% en promedio anual, afectado principalmente por la sequía y los desequilibrios macroeconómicos persistentes. Aunque el sector agropecuario fue el más afectado, las políticas gubernamentales, como la liberación de pagos de importaciones, amortiguaron el impacto en la actividad económica.

En cuanto a la política monetaria, el gobierno cambió su enfoque hacia la intervención en el mercado secundario de deuda soberana en pesos, lo que exacerbó la fragilidad financiera del Banco Central. De esta manera, y con una tasa de interés que se volvió negativa en términos reales, la dinámica de pasivos remunerados se vio principalmente afectada por factores externos alcanzando un nivel de 9,2% del PBI para finales de año. La inflación alcanzó un 211,4% anual en 2023, la más alta desde 1990, lo que complicó aún más la situación económica.

La sequía redujo significativamente la liquidación de divisas del sector agrícola, mientras que la brecha cambiaria alcanzó niveles récord, dificultando la acumulación de reservas por parte del Banco Central, que cerró el año con reservas netas negativas.

Con lo que respecta al tipo de cambio real, el gobierno anterior implementó un régimen cambiario que lo mantuvo por debajo de la inflación, lo que obligó al nuevo gobierno a realizar una corrección del 118% tras la asunción.

El déficit primario cerró en 2,7% del PBI, aunque alcanzó el 2,9% excluyendo ingresos extraordinarios, mientras que el déficit financiero fue del 5,9% del PBI, exacerbado por las operaciones de recompra de títulos del Banco Central.

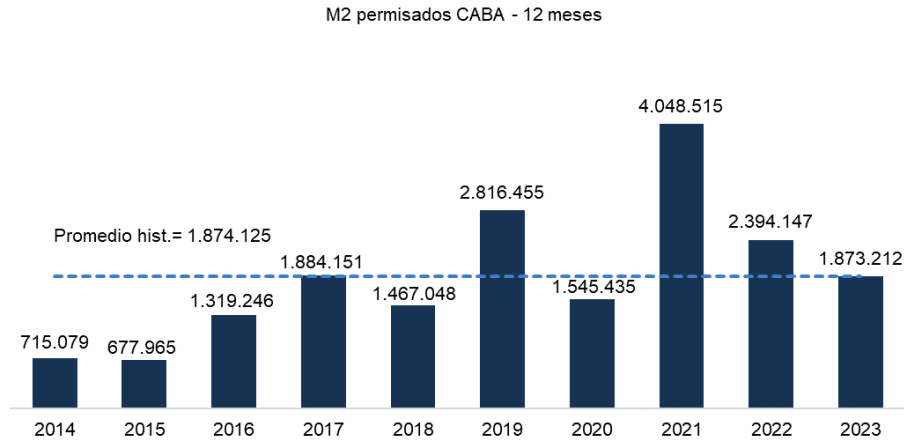
En conclusión, el gobierno entrante se encuentra ante el desafío de afrontar un importante ajuste fiscal en 2024, dentro de un panorama marcado por la recesión económica y obstáculos persistentes. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM) publicado por el BCRA en enero de 2024, se anticipa una inflación anual del 227%, se proyecta que el Producto Bruto Interno real esté un 3% por debajo del promedio de 2023 y se estima un tipo de cambio nominal de \$1.700,60.

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA
Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

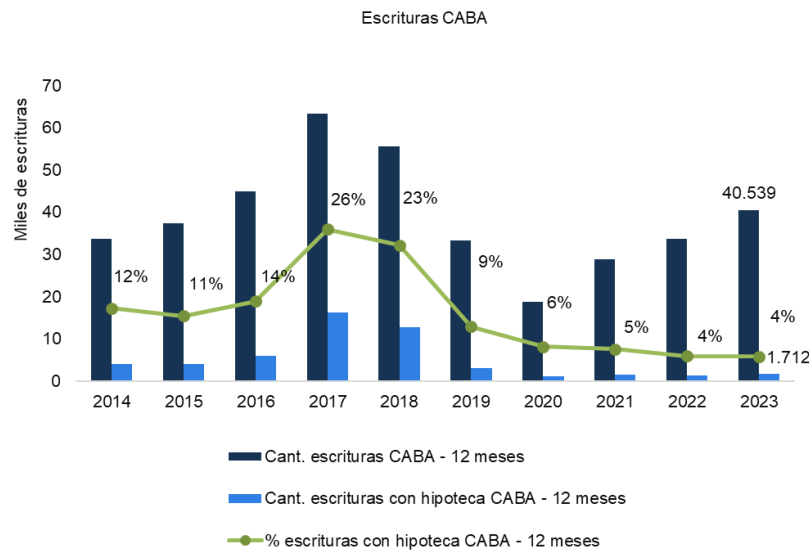
12. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial



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

Durante el 2023, se otorgaron permisos de obra en la Ciudad de Buenos Aires para un total de 1.873.212 m², distribuidos en 750 permisos emitidos. Esta cifra representa una disminución del 21,8% en comparación con el año anterior. 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.



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 2023, se registraron un total de 40.539 actos escriturales. Esta cifra muestra un incremento del 20,1% en comparación con el año anterior. Es interesante notar que, en el 2023, las transacciones realizadas mediante crédito hipotecario representaron apenas el 4,2% del total de actos escriturales. Esto refleja una disminución en comparación con el año anterior, donde el equivalente fue del 4,3%.

Los informes sobre los estados financieros separados
 fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
 Presidente

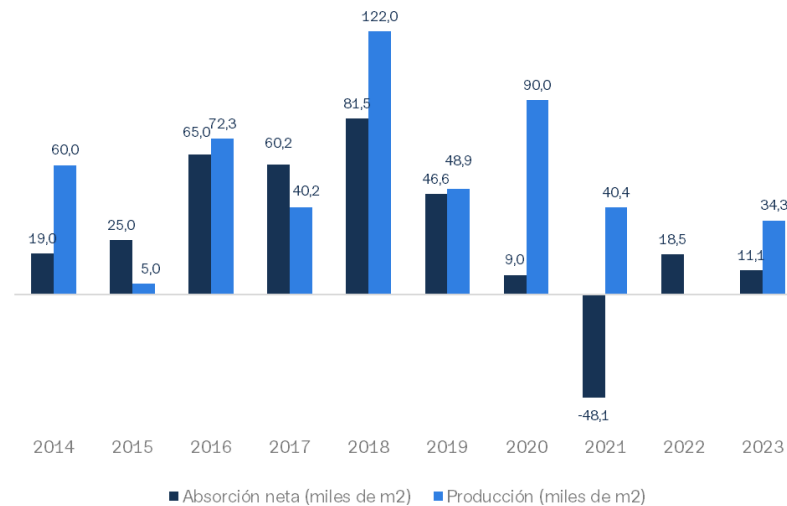
Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Mercado de oficinas Clase A

Según el más reciente relevamiento llevado a cabo por Cushman & Wakefield a diciembre 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 Plaza Roma.

La renta pedida en promedio asciende a US\$24,23 por mes el m² con una leve recaída de US\$0,17 respecto al trimestre anterior.

Oferta y demanda de oficinas Clase A



Fuente: Cushman & Wakefield

El segmento premium del mercado de oficinas continúa mostrando signos favorables: en contraste con el tercer trimestre del 2023, en el que predominaba la incertidumbre frente al proceso electoral presidencial, se evidenció una fuerte reactivación, especialmente durante el mes de diciembre. El saldo de absorción neta cerró en 11.055 m². La superficie efectivamente alquilada en el segmento premium fue de 22.193 m² y la superficie liberada fue de 11.138 m². En este contexto, el submercado Catalinas Plaza Roma fue el que mostró el mayor movimiento con 3.241 m² ocupados y 3.026 m² desocupados, mientras que el de mayor desocupación fue Microcentro.

Vacancia de oficinas Clase A - Buenos Aires



Fuente: Cushman & Wakefield

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA Memoria del Directorio al 31 de diciembre de 2023

Durante el último trimestre del año, el índice de vacancia del mercado disminuyó 0,7 puntos, quedando en 14,8%. 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 33,6%, 20,0% y 16,1%, respectivamente. Estos valores indican que en dichas áreas hay una mayor cantidad de espacios disponibles en comparación con otros submercados de la ciudad.

13. Perspectivas futuras

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

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

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

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

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

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

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

14. 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, 7 de marzo de 2024.

EL DIRECTORIO

Los informes sobre los estados financieros separados
fechado el 7 de marzo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente