

Consultatio

Reseña informativa

31 de marzo de 2024

Información confeccionada
sobre la base de los
estados financieros
de Consultatio SA

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

1. Perfil Corporativo

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

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

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

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

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

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

2. Hechos relevantes del ejercicio y posteriores

2.1. Distribución de dividendos en efectivo

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, celebrada el 25 de abril de 2024, resolvió la distribución de dividendos en efectivo por un total de \$24.740 millones, suma reexpresada a la fecha de la Asamblea de conformidad con lo previsto en la Resolución General N°777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Es importante destacar que esta decisión modifica la propuesta de distribución inicial presentada por el Directorio de la Sociedad el 7 de marzo de 2024.

2.2. Puesta a disposición de los accionistas

El 9 de mayo de 2024, se hizo efectivo el pago del dividendo en efectivo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas del 25 de abril de 2024.

3. Segmentos de negocio

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

3.1. Urbanizaciones

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

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

3.2. Edificios residenciales

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

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

3.3. Torres corporativas

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

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

4. Estado actual de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los principales proyectos llevados a cabo por Consultatio S.A., sus subsidiarias y negocios conjuntos, que cuentan con unidades en stock al 31 de marzo de 2024.

País	Proyecto	Segmento
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios residenciales

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

País	Proyecto	Segmento
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
AR	Huergo 475	Edificios residenciales
AR	Proyecto "Catalinas Río"	Edificios residenciales ¹

(1) Desarrollo de uso mixto, principalmente residencial.

4.1. Urbanizaciones

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

Nordelta

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

Avance de obra

Lotes:

- En el barrio El Yacht, se ha completado el dragado de los canales correspondientes a la Etapa 5, finalizando así las labores en este sector.
- En el Margen Este, las actividades de movimiento de suelos, construcción de caminos e infraestructura siguen en curso. Recientemente, se llevó a cabo un concurso por invitación para el diseño del paisajismo del área y del parque Río Luján, resultando adjudicado el estudio de Luciano Cetro.
- En el barrio Silvestre, se continúa con la instalación de redes de cloacas y pluviales, habiéndose alcanzado un avance del 80%. Además, se han iniciado los trabajos de construcción de caminos y redes de agua, riego y telefonía.
- En Lago Sur II, se está terminando la conformación de lotes y calles, quedando pendiente la excavación de las canteras.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

Centro Nordelta y áreas comunes:

- En el Centro Nordelta, se han concluido los tendidos eléctricos y actualmente se están instalando las columnas de alumbrado, cámaras subterráneas y pilares eléctricos. Paralelamente, se está trabajando en la caminería, enfocándose en los estacionamientos ubicados en las parcelas 20, 24 y 27. Las dársenas de estacionamiento ya están finalizadas, y se está llevando a cabo la construcción de las bases para los contrapisos de las veredas. Además, las labores de tablestacado en los canales están en proceso de conclusión.
- Para el diseño conceptual del parque urbano y el frente costero del Centro, abarcando una superficie total de 50.000 m², se ha contratado a los estudios RDR-Clusellas y Bulla.
- En el Área Beta, se ha completado la ejecución del pilotaje y se está progresando con el resto de las fundaciones. Asimismo, se ha contratado la obra de estructuras de hormigón armado, con una fecha estimada de finalización para octubre de 2025.
- En la parcela 3 del Centro Nordelta, se está desarrollando un proyecto de usos mixtos (residencial, comercial y de oficinas) de 44.000 m². Para ello, se ha contratado a los reconocidos estudios RDR arquitectes y Sauerbruch Hutton. Se espera que la etapa de anteproyecto esté lista para junio de 2024.
- Swiss Medical avanza con la construcción de su centro médico de alta complejidad. La etapa de albañilería ha sido completada y se espera finalizar el cerramiento de las fachadas para finales de mayo. Además, se ha adjudicado la licitación para la última fase de la obra. La fecha estimada de inauguración está programada para julio de 2025.
- Se está llevando a cabo la puesta en valor del paisaje de la Avenida Troncal desde Puerto Canoas hasta la entrada de Oceana Nordelta, con una fecha estimada de conclusión de las tareas para septiembre de este año.
- Se han iniciado los trabajos de forestación y paisajismo en la rotonda Pacheco, así como en el acceso Austria, donde se ha finalizado el equipamiento vial del puente y se espera pavimentarlo durante el mes de mayo. La puesta en servicio está pendiente de la instalación electrónica de acceso.
- Se han comenzado las tareas en la segunda calzada de la calle Austria, con el entubamiento de la zanja perimetral con Barbarita y el terraplén de la calle. Se prevé que esté pavimentada para fines de mayo.
- Se han iniciado los trabajos en el nuevo acceso a Nordelta por calle Sausalito, que se conecta con la Avenida del Golf.

Ventas

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto Nordelta generó ingresos por ventas por un total de \$52.085 millones derivados de la entrega de posesión de 127 lotes.

Al 31 de marzo de 2024, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$192.943 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$148.947 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$43.996 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$240.705 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$8.789 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

Puertos

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

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 85%. La fecha de entrega para la construcción de obras particulares se estima para junio de 2024. Asimismo, se encuentra muy avanzada la obra del acceso al barrio Amarras, con fecha de finalización prevista para julio de 2024. Y se continúa con los trabajos de hormigón estructural en el Club House, se prevé su finalización en diciembre 2024
- En el barrio Nativas continúa la obra de infraestructura y viabilidad con un avance del 85%. La fecha de finalización prevista es para el primer semestre del 2024.
- En el barrio Orillas, lanzado comercialmente en julio de 2023, se encuentra en ejecución el movimiento de suelos con un avance del 98% e iniciadas las obra de infraestructura con un avance del 15%. El barrio tiene entrega prevista para junio de 2025.
- En el Sector Bahía continúan las obras de infraestructura y vialidad con un avance del 85%. Se prevé su finalización en junio de 2024.

Áreas comunes:

- Las obras de los nuevos edificios en la Reserva Natural han sido concluidas y están listas para su uso. Se ha puesto énfasis en realzar el entorno natural y se ha completado la accesibilidad mediante la instalación de pasarelas y senderos peatonales de madera.
- Se ha entregado y finalizado la obra de la artista Irene Kopelman en el entorno del edificio Batonicum, proyecto a cargo de Matías Beccar Varela.
- Han dado inicio las obras en el paseo costero del Sector Bahía, un sendero que permitirá la circulación peatonal a lo largo de la costa de la laguna, llegando hasta la parcela del Museo Malba en Puertos. Este proyecto del borde se ajusta a las características del Masterplan del Estudio Clusellas-Ades.
- Avanza el trabajo en taller para el completamiento de la obra de arte de Diego Bianchi en la Reserva Natural. La misma estará finalizada con su sistema de flotación autónomo.
- El Museo Malba se encuentra con el 100% de la estructura metálica montada, con sus salones cubiertos y aislados. Además, se está avanzando en la colocación del cierre perimetral utilizando carpinterías de aluminio y cristal especial.
- La construcción de dos puentes troncales que conectan el lago del barrio Nativas con el Lago Central sigue en curso. Se estima que se finalizarán para mayo de 2024.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$10.291 millones, los cuales provinieron de la entrega de 61 lotes y 2 departamentos.

Al 31 de marzo de 2024, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$186.890 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$132.518 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$54.372 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 3 lotes por un total de \$398 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$262.955 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$141.496 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

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 tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$119 millones.

Al 31 de marzo de 2024, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$8.132 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$8.077 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$55 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 6 lotes por un total de \$650 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$13.798 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 185 lotes, de los cuales 54 ya se encuentran vendidos y pendientes de entrega. Además, dentro del inventario, se incluía un macrolote a desarrollar con un valor de \$12.899 millones.

4.2. Edificios residenciales

	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Ubicación	Bal Harbour, Florida, US	Puerto Madero, CABA, AR	Macrocentro, CABA, AR	Nordelta, Buenos Aires, AR
Adquisición de la tierra	2012	2017	2017	2017
Inicio de obra	2013	2018	2021	2021
Lanzamiento comercial	2013	2018	2021	2023
Fin de obra	2016	2022	2025 ¹	2025 ¹
Superficie del terreno (m ²)	22.460	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m ²)	63.399	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825	Aqqua: 17.728 Consultatio: 7.278 Nordelta: 1.026
Unidades totales	240	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2	Aqqua: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	236	Residencial: 166 Comercial: 9	Residencial: 400 Comercial: 1	Aqqua: 72 Consultatio: 3 Nordelta: -
Unidades en venta	4 ²	Residencial: 26 Comercial: 1	Residencial: 107 Comercial: 1	Aqqua: 14 Consultatio: 36 Nordelta: 6
Avance de obra	100%	100%	65%	58%
Participación CTIO	41,11%	80% ³	70% ³	50% ³

(1) Fecha estimada de finalización de obra: primer semestre de 2025.

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

Oceana Bal Harbour

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

Avance de obra

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

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$2.681 millones los cuales provinieron de la entrega de un departamento.

Al 31 de marzo de 2024, Oceana Bal Harbour tenía créditos por la venta de 2 departamento, por un total de \$3.741 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto mantenía un stock de 3 departamentos valuados en \$8.958 millones, registrados en el rubro de Inventario. Adicionalmente, disponía de una unidad utilizada por Consultatio como sede corporativa valuada en \$ 1.215 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.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$4.205 millones, derivados de la entrega de posesión de 5 departamentos, un local comercial y 6 bauleras/cocheras.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$3.515 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$3.095 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$420 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 5 departamento por un total de \$1.070 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto mantenía un stock de 36 departamentos, un local comercial y 27 bauleras valuado en \$32.826 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 10 unidades ya se encontraban vendidas y estaban pendientes de entrega.

Huergo 475

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

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

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

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

Avance de obra

Estructura y Construcción

- Piso 39: Completando encofrados y llenados de viga de remate.

Subsuelos

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

Instalaciones

- Contraincendios: en curso en los pisos 34 y 35.
- Eléctrica: avance del 80% en el piso 31.
- Sanitarias: avance del 20% en el piso 32.
- Termomecánica avance de colocación cañerías de cobre y ventilaciones de baños en los pisos 26 y 27.

Acabados

- Contrapisos interiores de las unidades y palieres: avance del 20% en el piso 35.
- Carpetas de balcones y duchas: en pisos 30 y 31.
- Montaje de la perfilera de los tabiques divisorios: 60% en piso 34.
- Cierre de emplacados finales de tabiquería interna: 40% en piso 31.
- Carpinterías de cerramiento de fachada y balcones: en piso 34.
- Colocación de puertas de acceso en unidades: 90% en piso 29.
- Colocación de marcos en carpinterías internas: avance del 80% en el piso 31.
- Piso de balcones: 40% colocado en piso 20.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

Hitos de obra

- Se están llenando con hormigón los últimos encofrados de columnas y vigas que conforman el remate. De esta forma ya podemos apreciar la morfología final del edificio, dejándose ver el último quiebre del juego de volúmenes y la altura máxima del edificio.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el proyecto Huergo concretó la venta de una cochera.

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto contaba con ventas pactadas por 400 departamentos, 1 local y 194 cocheras/bauleras por \$56.324 millones de los cuales, \$52.229 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$4.095 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$71.473 millones y registrado en el rubro inventario. Estos activos representan las obras en curso, que aún no han sido finalizadas y están en proceso de construcción.

Oceana Nordelta

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

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

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

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina S.A.U. y Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 (en conjunto los vendedores) celebraron un contrato de compraventa con el 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 US\$ 8.500.000. A la fecha de la emisión de esta reseña, se ha cancelado un total de US\$ 1.274.834 millones mediante la dación en pago y entrega de unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta. En cuanto al saldo restante, las partes se encuentran en proceso de redefinir la fecha de pago.

Avance de obra

Albañilería

- Sector A: Continúan en piso 7 y replanteando piso 6.
- Sector B: Continúan en piso 7.
- Sector C: Avanza en piso 7 y finalizado en piso 6.

Impermeabilización

- Sector A: Comienza segunda carpeta con pendiente sobre aislaciones en piso 7.
- Sector B: Avanza primera carpeta con pendiente hacia embudos en piso 7.
- Sector C: Avanza la colocación de membrana asfáltica y carpeta de protección sobre losa de piso 7.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

Instalaciones

- Eléctrica: Finalizando en piso 5 de Sector A. Continúan en piso 3 en Sector B y en piso 4 del Sector C.
- Sanitarias: Continúan en piso 4 de Sectores A/C y en piso 2 en Sector B.
- Piso radiante: Avanzan en piso 4 de los sectores Sector A y C. Continúan en dúplex de PB y en el piso 2 del Sector B.
- VRV: Comienza instalación en piso 4 del Sector A y en PB del sector B. Continúan en PB y piso 3 del Sector C.

Acabados

- Premarcos: Lado Avenida completa en los tres sectores. Frente a Lago continúan en piso 4 de los Sectores A y C.
- Estructura metálica de terraza: Vigas en obra, próximas a comenzar montaje.
- Colocación de pisos interiores: Continúan los trabajos en piso 4 del Sector A, piso 2 del Sector B y piso 3 del Sector C.
- Yesería: Avanzando en PB y piso 4 del Sector A, en PB y piso 2 del Sector B. Continúan en PB y piso 3 del Sector C.

Ventas

Al 31 de marzo de 2024, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por Consultatio por un valor de \$1.502 millones.

Futuros desarrollos - Proyecto “Catalinas Río”

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño por un valor de \$126.024 millones y registrados en el rubro Propiedades de inversión, bienes en construcción.

4.3. Torres corporativas

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

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

5. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de marzo de 2024 comparativos con los ejercicios anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en millones de pesos).

5.1. Estructura patrimonial consolidada

	31/03/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo no corriente	592.122	648.410	574.675	583.925	587.773	635.638
Activo corriente	380.395	466.254	313.676	386.401	412.789	294.970
Total del activo	972.517	1.114.664	888.351	970.326	1.000.562	930.608
Pasivo no corriente	306.139	320.985	279.944	255.351	141.767	154.527
Pasivo corriente	106.522	119.232	109.014	164.221	136.974	88.534
Total del pasivo	412.661	440.217	388.958	419.572	278.741	243.061
Aportes de los propietarios	142.601	142.601	142.558	142.558	142.558	142.558
Resultados acumulados	364.611	466.689	282.739	313.916	414.775	373.864
Atribuible a los propietarios de la controlante	507.212	609.290	425.297	456.474	557.333	516.422
Participación no controladora	52.644	65.157	74.096	94.280	164.488	171.125
Total del patrimonio	559.856	674.447	499.393	550.754	721.821	687.547
Total del pasivo y del patrimonio	972.517	1.114.664	888.351	970.326	1.000.562	930.608

5.2. Estructura de resultados consolidada

	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2019
Resultado operativo	(61.822)	(2.290)	(17.617)	(1.080)	13.507	6.525
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	7.029	2.366	(1.269)	(1.426)	699	11.076
Ingresos financieros	7.901	16.913	2.696	1.206	3.174	4.467
Costos financieros	(32.393)	(4.848)	(3.035)	(8.616)	(1.746)	(724)
Otros ingresos y egresos, netos	(67)	(46)	(240)	(1.059)	(1.019)	(159)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	1.608	(470)	957	1.135	(209)	4.386
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	(77.744)	11.625	(18.508)	(9.840)	14.406	25.571
Impuesto a las ganancias	14.992	(7.671)	1.370	324	3.522	(11.145)
Resultado neto del periodo	(62.752)	3.954	(17.138)	(9.516)	17.928	14.426

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	(51.839)	(3.362)	(7.988)	(4.827)	250	6.894
Total de otros resultados integrales	(51.839)	(3.362)	(7.988)	(4.827)	250	6.894
Resultados integrales del periodo	(114.591)	592	(25.126)	(14.343)	18.178	21.320

Resultado neto del periodo atribuible a:	(62.752)	3.954	(17.139)	(9.517)	17.928	14.427
Propietarios de la controlante	(60.427)	3.075	(18.993)	(14.303)	15.396	11.284
Participaciones no controladas	(2.325)	879	1.854	4.786	2.532	3.143
Resultado integral del periodo o atribuible a:	(114.591)	592	(25.126)	(14.345)	18.177	21.320
Propietarios de la controlante	(102.078)	912	(22.839)	(15.865)	15.503	13.659
Participaciones no controladas	(12.513)	(320)	(2.287)	1.520	2.674	7.661

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

5.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2020	31/03/2019
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(11.024)	12.679	12.679	28.156	12.759	8.614
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	8.225	(9.158)	(9.158)	(20.929)	(904)	(3.357)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	4.100	(5.949)	(5.949)	(8.240)	(11.914)	2.974
Aumento/(disminución) de efectivo	1.301	(2.428)	(2.428)	(1.013)	(59)	8.231

5.4. Indicadores sobre base consolidada

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de marzo de 2024 comparativos con los ejercicios anteriores, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad.

Indicador	Fórmula	31/03/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	3,57	3,91	2,88	2,35	3,01	3,33
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,36	1,53	1,28	2,31	2,59	2,83
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,61	0,58	0,65	1,79	0,59	0,68

6. Perspectivas futuras

Consultatio se compromete 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, ha demostrado un uso prudente del capital, lo que nos ha permitido mantener una saludable posición crediticia. Es relevante destacar que en la actualidad no posee deuda financiera y cuenta con los recursos suficientes para cumplir con los compromisos constructivos, lo que fortalece su 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. Nos encontramos explorando 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, el compromiso con el desarrollo sostenible y la innovación se refleja en el proyecto del nuevo Centro Nordelta. Además del programa educativo integral Área Beta, que busca fomentar la interacción entre el conocimiento y la producción, se está 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 la instalación de las obras del Circuito de Arte Público, inauguraremos la sede del Malba, avanzaremos en el desarrollo de los dos primeros sectores de media densidad. En la Bahía, en estrecha colaboración con desarrolladores y estudios de arquitectura, estamos creando una comunidad cohesionada y armoniosa. Y en el sector próximo al acceso de Ruta 25 ya se comenzó lo que será un área de servicios de mediana escala para satisfacer las necesidades no solo de los vecinos de Puertos sino de toda la zona con la construcción de un supermercado Jumbo, catorce locales comerciales, una estación de servicio Shell, que se suman al ya inaugurado Colegio del Faro.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados, fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2024

En cuanto a los segmentos de edificios residenciales y torres corporativas, nos enfocaremos en avanzar con los proyectos en cartera, Oceana Nordelta y Huergo 475, cuya finalización está prevista para 2025, así como en el lanzamiento comercial e inicio de obra de Catalinas Río.

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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados,
fechado el 10 de mayo de 2024, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.