

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre 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 de alrededor de 3.400 hectáreas, 6 edificios residenciales con una superficie vendible aproximada de 172.000 m<sup>2</sup> y 3 torres corporativas AAA completamente entregadas, con una superficie vendible aproximada de 91.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 periodo

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 (\$32.890 millones reexpresados al 30 de septiembre de 2024). 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.

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.

#### 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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 40 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 30 de septiembre de 2024.

País	Proyecto	Segmento
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios residenciales
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios residenciales
AR	Oceana Nordelta	Edificios residenciales
AR	Huergo 475	Edificios residenciales

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Consultatio SA**  
**Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024**

País	Proyecto	Segmento
AR	Proyecto "Catalinas Río"	Edificios residenciales <sup>1</sup>

(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)	1.800	1.400	240
Adquisición del terreno	1998	2007	2007
Lanzamiento comercial	1999	2010	2008
Barrios lanzados	29	11	Etapas 1
Estatus	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 Silvestre se terminaron los tendidos por calzada y vereda, quedando únicamente el gas. Se inició la etapa de montaje de columnas y pilares, conexiones eléctricas y terminaciones. La caminería tiene un avance del 75%. Se inició la ejecución de tareas del edificio de acceso cuya fecha de entrega estimada es mediados del 2025. Se terminó de adjudicar la obra del Club House y se estima una fecha de inicio para fin del 2024.
- En Margen Este se terminó el tablestacado de hormigón en la dársena, desde Naval Motor hasta el río Luján. En los siguientes 6 meses se estará construyendo el tablestacado del otro lado de la dársena, en el límite con el Delta Argentino.
- En septiembre, se lanzó comercialmente un nuevo barrio llamado Casuarinas. El nuevo lanzamiento de Nordelta está ubicado sobre la Ruta 27, frente al barrio Los Alisos. Casuarinas tiene un total de 493 lotes y un lago de 95.000m<sup>2</sup>.
- Con posterioridad el cierre del trimestre, se lanzó el barrio llamado Gaviotas. Ubicado en el corazón de los barrios más destacados de Nordelta, frente al lago central, cuenta con lotes de más de 1.600 m<sup>2</sup>. Gaviotas está listo para comenzar la excavación de cantera y las redes de infraestructura.

Centro Nordelta y áreas comunes:

- En el Centro Nordelta:
  - Se sigue avanzando con la puesta en funcionamiento de las redes eléctricas definitivas y la instalación del alumbrado.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
 fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (UCA)  
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio SA

### Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

- Concluida la etapa de diseño conceptual del parque urbano y el frente costero del Centro Nordelta, se contrató la etapa de anteproyecto licitatorio para una superficie total de 50.000 m<sup>2</sup>. Asimismo, se iniciaron tareas de movimiento de suelo.
- En Área Beta, se ha terminado la losa sobre subsuelo y se avanza con columnas y tabiquería sobre PB, se prevé la ejecución de losa sobre PB para fines de noviembre. La fecha estimada de finalización es para el segundo semestre del 2025.
- Comenzaron las obras edilicias correspondientes a las parcelas 12A y 23B, donde se construirá un edificio de servicios para la tercera edad, y un edificio de oficinas y unidades residenciales apto profesional, respectivamente. Ambos proyectos son del estudio MRA+A.
- En la parcela 3 del Centro Nordelta, se está desarrollando un proyecto de usos mixtos (residencial, comercial y de oficinas) de 44.000 m<sup>2</sup>. Para ello, se ha contratado a los reconocidos estudios RDR architects y Sauerbruch Hutton. Se espera que la etapa de anteproyecto esté lista para licitar en a principios del 2025.
- Swiss Medical avanza con la construcción de su centro médico de alta complejidad. La fecha de inauguración está programada para mediados del 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 fecha estimada de conclusión de las tareas para fines 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. Ya se encuentra abierto y en funcionamiento este nuevo acceso a la ciudad.

#### Ventas

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto Nordelta generó ingresos por ventas por un total de \$140.100 millones derivados de la entrega de posesión de 244 lotes y 2 macrolotes.

Al 30 de septiembre de 2024, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$237.969 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$186.878 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$51.091 millones.

#### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$318.862 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$10.483 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. Malba Puertos y el Circuito de Arte Público son pilares de la propuesta cultural, promoviendo el valor del arte y el desarrollo del espíritu artístico en la comunidad. 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.

#### Avance de obra

Lotes:

- En el barrio Amarras se continúa con los trabajos en el Club House; ya está próximo a completarse la obra civil y se continúa con los trabajos exteriores de parquización y canchas deportivas; se prevé su finalización para fines de este año.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

- En el barrio Orillas se encuentra finalizado el movimiento de suelos e iniciadas las obras de infraestructura con un avance del 45%. El barrio tiene entrega prevista para el segundo semestre de 2025.
- En Sector Bahía continúan las obras de infraestructura y vialidad con un avance del 95%. Se prevé su finalización para fines este año.

### Áreas comunes:

- Se han finalizado 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.
- Se completó la obra de Malba Puertos, y se dio por inaugurada la misma junto con el Borde Costero y el Bosque de Alisal.
- En el sector próximo al ingreso de R25, se continúa con la construcción de los locales que albergarán próximamente a Jumbo. Se prevé su finalización para fines este año.

### Ventas

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$56.314 millones, los cuales provinieron de la entrega de 283 lotes y 3 departamentos.

Al 30 de septiembre de 2024, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$211.981 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$158.065 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$53.916 millones. Además, el proyecto tenía créditos por venta por un total de \$485 millones.

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$352.304 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$171.676 millones, los cuales fueron registrados en el rubro Propiedades de inversión. Estos activos incluyen tanto bienes terminados como aquellos que se encuentran en proceso de construcción.

### **Las Garzas**

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

### Avance de obra

Las obras en la etapa 1, que abarca los primeros 336 lotes con una extensión total de 901.869 m<sup>2</sup>, se encuentran finalizadas.

### Ventas

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$1.931 millones.

Al 30 de septiembre de 2024, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$9.178 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$9.122 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$56 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 8 lotes por un total de \$822 millones.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$15.245 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 183 lotes, de los cuales 53 ya se encuentran vendidos y pendientes de entrega. Además, dentro del inventario, se incluía un macrolote a desarrollar con un valor de \$14.720 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 <sup>1</sup>	2025 <sup>1</sup>
Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )	22.460	11.362	3.920	23.080
Superficie vendible (m <sup>2</sup> )	63.399	Residencial: 27.763 Comercial: 2.259	Residencial: 24.003 Comercial: 825	Aqcu: 17.728 Consultatio: 7.278 Nordelta: 1.026
Unidades totales	240	Residencial: 192 Comercial: 10	Residencial: 507 Comercial: 2	Aqcu: 86 Consultatio: 39 Nordelta: 6
Unidades vendidas	238	Residencial: 182 Comercial: 9	Residencial: 420 Comercial: 1	Aqcu: 72 Consultatio: 14 Nordelta: -
Unidades en venta	2 <sup>2</sup>	Residencial: 10 Comercial: 1	Residencial: 87 Comercial: 1	Aqcu: 14 Consultatio: 25 Nordelta: 6
Avance de obra	100%	100%	85%	77%
Participación CTIO	42,47%	80% <sup>3</sup>	70% <sup>3</sup>	50% <sup>3</sup>

(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.

### 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 pent-house.

### 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPECEABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

### Ventas

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$7.338 millones los cuales provinieron de la entrega de 2 departamentos.

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto tenía ventas pactadas por un total de \$22.253 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$4.838 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$17.415 millones. Además, tenía créditos por venta por un total de \$1.350 millones.

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 3 departamentos valuados en \$9.988 millones, registrados en el rubro de Inventario.

### **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 pent-houses 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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$12.951 millones, derivados de la entrega de posesión de 17 departamentos, 1 local comercial y 5 cocheras.

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$13.325 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 3 departamentos y 3 locales comerciales por un total de \$819 millones.

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 24 departamentos y 1 local comercial valuados en \$40.520 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 14 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

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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

- El avance en la torre continúa a buen ritmo, y en el área de estructura de hormigón, sólo queda pendiente el llenado final del pase de grúa, que se completará a fines de octubre.
- Se han finalizado los solados en el tercer subsuelo y se sigue trabajando en las terminaciones del segundo subsuelo. Además, se están realizando los últimos trabajos de impermeabilización en los tabiques submurales y se está avanzando en el armado de instalaciones. La pintura de los subsuelos ha comenzado, mientras que la sala de medidores, cámaras transformadoras, sala de calderas y tanques, avanzan hacia su estado final, mostrando su arquitectura terminada.
- Las instalaciones eléctricas alcanzaron un progreso del 50% en el piso 39 y continúan en Planta Baja. Las instalaciones sanitarias han llegado a un 80% de avance en el mismo piso y avanzan también en Planta Baja. En cuanto a la instalación termomecánica, se están colocando las cañerías de cobre y ventilaciones de baños en los pisos 37 y 38.
- Los contrapisos interiores de las unidades ya están terminados, mientras que los de los amenities en los pisos más altos y en Planta Baja, están en ejecución. La colocación de pisos interiores en las unidades muestra un avance del 40% en el piso 37, y los ya colocados están en proceso de pulido.
- En la fachada, se ha terminado de aplicar la pintura verde en los pisos bajos que dan a la calle Azopardo. Además, se han iniciado los preparativos para el montaje de las carpinterías en Planta Baja, en el lado Huergo, dotando a la torre de su aspecto final y distintivo.

### Ventas

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el proyecto Huergo concretó la venta de 20 departamentos, 15 cocheras y 1 baulera.

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto contaba con ventas pactadas por 420 departamentos, 1 local y 209 cocheras/bauleras por \$76.076 millones de los cuales, \$72.928 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$3.148 millones.

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$92.850 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

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\$ 2.620.005,22 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

- La estructura de la fundación para las cocheras de cortesía exterior y la rampa de acceso por el lado norte ya están completadas.
- Avanzan los trabajos de hormigonado en las piscinas del séptimo piso, mientras continúa la impermeabilización en terrazas y áreas de planta baja.
- En albañilería, se sigue trabajando en paredes y estructuras de áreas técnicas en el séptimo piso, mientras que en planta baja se están terminando los pisos de los patios de los dúplex. Las áreas comunes también progresan en detalles y acabados, incluyendo el montaje de piedra en los canteros y la terminación de espacios de acceso.
- Los trabajos de impermeabilización avanzan en balcones y sectores específicos, con protecciones finalizadas en los sectores con vista a la laguna y trabajos de resguardo en las piscinas privadas y los halls de entrada, asegurando la durabilidad de las superficies.
- Las instalaciones eléctricas han completado sus ductos en los primeros pisos, mientras que las conexiones de agua, calefacción, y los sistemas de piso radiante y aire acondicionado central continúan avanzando en los niveles superiores.
- En acabados arquitectónicos, se ha progresado con la colocación de puertas y ventanas hasta el quinto piso. La estructura de la terraza ya está instalada, y las paredes interiores están siendo enlucidas y pintadas en los primeros pisos, con cielorrasos finalizados en varios sectores.
- Los acabados interiores avanzan con la colocación de pisos y revestimientos, incluyendo detalles de piedra en las piscinas privadas y baldosas en los baños. La pintura interior ya cubre varios pisos, y la instalación de barandas en balcones está en curso.
- Los ascensores están en funcionamiento, y en los espacios exteriores se avanza con la nivelación del terreno, la construcción de la garita de seguridad, y el hormigonado de caminos y rampas en planta baja.

### Ventas

Al 30 de septiembre de 2024, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por Consultatio por un valor de \$2.829 millones.

### Stock

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$13.908 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados  
fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

### 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 m<sup>2</sup> permite el desarrollo de tres torres de usos mixtos, mayormente residencial, que incluirá espacios comerciales, educativos, gastronómicos y recreativos, además de áreas de cowork.

Al 30 de septiembre de 2024, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño por un valor de \$168.198 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 <sup>2</sup> )	5.857
Superficie vendible (m <sup>2</sup> )	48.000
Superficie vendida (m <sup>2</sup> )	46.571
Superficie en stock (m <sup>2</sup> )	1.429 <sup>1</sup>
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.

### 5. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 30 de septiembre de 2024 comparativos con los periodos/ejercicios anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en millones de pesos).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
Presidente

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024

### 5.1. Estructura patrimonial consolidada

	30/09/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo no corriente	683.127	862.056	764.029	776.327	781.442	845.079
Activo corriente	536.047	619.863	417.031	513.719	548.800	392.162
<b>Total del activo</b>	<b>1.219.174</b>	<b>1.481.919</b>	<b>1.181.060</b>	<b>1.290.046</b>	<b>1.330.242</b>	<b>1.237.241</b>
Pasivo no corriente	307.173	426.749	372.184	339.489	188.478	205.444
Pasivo corriente	236.547	158.499	144.934	218.331	182.105	117.704
<b>Total del pasivo</b>	<b>543.720</b>	<b>585.248</b>	<b>517.118</b>	<b>557.820</b>	<b>370.583</b>	<b>323.148</b>
Aportes de los propietarios	189.464	189.588	189.530	189.531	189.531	189.531
Resultados acumulados	426.002	620.458	375.900	417.350	551.441	497.052
<b>Atribuible a los propietarios de la controlante</b>	<b>615.466</b>	<b>810.046</b>	<b>565.431</b>	<b>606.881</b>	<b>740.972</b>	<b>686.583</b>
Participación no controladora	59.988	86.625	98.511	125.345	218.687	227.510
<b>Total del patrimonio</b>	<b>675.454</b>	<b>896.671</b>	<b>663.942</b>	<b>732.226</b>	<b>959.659</b>	<b>914.093</b>
<b>Total del pasivo y del patrimonio</b>	<b>1.219.174</b>	<b>1.481.919</b>	<b>1.181.060</b>	<b>1.290.046</b>	<b>1.330.242</b>	<b>1.237.241</b>

### 5.2. Estructura de resultados consolidada

	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019
Resultado operativo	(112.516)	(1.401)	(28.040)	1.153	25.745	57.150
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	20.731	14.041	5.705	(15.774)	8.510	17.394
Ingresos financieros	19.172	23.330	11.384	7.114	12.418	17.011
Costos financieros	(50.287)	(14.893)	(16.381)	(17.687)	(4.420)	(23.686)
Otros ingresos y egresos, netos	(7.082)	(433)	(685)	479	(1.054)	(12)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	7.459	9.400	9.748	5.932	(707)	(16.363)
<b>Resultado neto antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>(122.523)</b>	<b>30.044</b>	<b>(18.269)</b>	<b>(18.783)</b>	<b>40.492</b>	<b>51.494</b>
Impuesto a las ganancias	29.097	(10.547)	(2.681)	(55.297)	(19.238)	(3.994)
<b>Resultado neto del periodo</b>	<b>(93.426)</b>	<b>19.497</b>	<b>(20.950)</b>	<b>(74.080)</b>	<b>21.254</b>	<b>47.500</b>
<b>Otros resultados integrales</b>						
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:						
Conversión de negocios en el extranjero	(89.517)	(1.556)	(22.778)	(35.164)	9.910	38.192
<b>Total de otros resultados integrales</b>	<b>(89.517)</b>	<b>(1.556)</b>	<b>(22.778)</b>	<b>(35.164)</b>	<b>9.910</b>	<b>38.192</b>
<b>Resultados integrales del periodo</b>	<b>(182.943)</b>	<b>17.941</b>	<b>(43.728)</b>	<b>(109.244)</b>	<b>31.164</b>	<b>85.692</b>
<b>Resultado neto del periodo atribuible a:</b>	<b>(93.426)</b>	<b>19.497</b>	<b>(20.951)</b>	<b>(74.082)</b>	<b>21.254</b>	<b>47.499</b>
Propietarios de la controlante	(89.999)	20.943	(24.523)	(102.727)	13.393	25.989
Participaciones no controladas	(3.427)	(1.446)	3.572	28.645	7.861	21.510
<b>Resultado integral del periodo atribuible a:</b>	<b>(182.943)</b>	<b>17.941</b>	<b>(43.730)</b>	<b>(109.246)</b>	<b>31.163</b>	<b>85.692</b>
Propietarios de la controlante	(161.566)	21.381	(36.141)	(115.556)	15.974	39.319
Participaciones no controladas	(21.377)	(3.440)	(7.589)	6.310	15.189	46.373

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

**Consultatio SA**  
**Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2024**

**5.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada**

	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2020	30/09/2019
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(17.633)	29.156	52.190	130.851	48.777	(2.652)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	91.277	(29.272)	2.503	(42.932)	7.857	77.029
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(25.385)	(11.146)	(47.821)	(113.996)	(22.149)	(57.763)
<b>Aumento (disminución) de efectivo</b>	<b>48.259</b>	<b>(11.262)</b>	<b>6.872</b>	<b>(26.077)</b>	<b>34.485</b>	<b>16.614</b>

**5.4. Indicadores sobre base consolidada**

Se presentan a continuación los indicadores al 30 de septiembre de 2024 comparativos con los ejercicios anteriores:

Indicador	Fórmula	30/09/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,27	3,91	2,88	2,35	3,01	3,33
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,24	1,53	1,28	2,31	2,59	2,83
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,56	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, 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, y 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
 DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
 Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
 Contador Público (UCA)  
 CPCECABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
 Presidente

## Consultatio SA Reseña Informativa al 30 de septiembre 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 8 de noviembre de 2024, se extiende en documento aparte  
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Ibañez  
Por Comisión Fiscalizadora

Gonzalo D. Lacunza (Socio)  
Contador Público (UCA)  
CPECEABA – T° 319 F° 45

Cristián H. Costantini  
Presidente