

ACTA DE DIRECTORIO N° 346

A los 7 días del mes de marzo de 2025, siendo las 11:59 horas se da inicio a la presente reunión de Directorio de Consultatio S.A. (la “Sociedad”).

Actúa como Secretario de Actas el Sr. Julián Montes de Oca, funcionario de la sociedad, quien deja constancia que, conforme lo autoriza el artículo octavo Estatuto Social de la Sociedad, la presente reunión se celebra bajo la modalidad a distancia, con los miembros del Directorio conectados a través de la plataforma tecnológica Microsoft Teams.

El Sr. Julián Montes de Oca solicita a los Directores comunicados por medio de la plataforma tecnológica Microsoft Teams que se identifiquen y expresen su presencia por el sistema de comunicación simultánea (audio, imagen y palabra). Así lo hacen los señores Cristian Horacio Costantini, José Miguel Chouhy Oría, Paula de Elía y Nicolás Basso. Se deja constancia asimismo de la presencia mediante dicha plataforma tecnológica de la Sra. Síndica Titular Sandra F. Azpelicueta y el Sr. Síndico Titular Joaquín Ibañez. Asimismo, se informa que el Director Titular Victor R. Dibbern y el Síndico Titular Joaquín Labougle han comunicado previamente su imposibilidad de asistir.

También participan de la presente los funcionarios de la Sociedad la Srta. Daniela Castellano, quien se encuentra presente en la Sede Social, y los Sres. Rodolfo Pérez Guerrero y Joaquín Aguilar Pinedo, quienes participan a través de la plataforma tecnológica Microsoft Teams.

Seguidamente el Sr. Montes de Oca deja constancia que (i) la Sociedad garantizó a todos los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora, el libre acceso a esta reunión, con voz y voto, ya sea de manera presencial o a distancia (ii) el canal de comunicación que están utilizando los miembros conectados a distancia permite la transmisión simultánea en tiempo real de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, como su grabación en soporte digital, (iii) en la convocatoria y en su comunicación por la vía legal y estatutaria, se informó de manera clara y sencilla el canal de comunicación elegido y su modo de acceso, y el procedimiento elegido para la emisión del voto “a distancia”; (iv) precedentemente se ha dejado constancia en esta acta de los presentes y el carácter en que participan; (v) la Sociedad conservará una copia en soporte digital de la reunión por el término de cinco (5) años, la que estará a disposición de cualquier miembro del Directorio que la solicite; (vi) los miembros de la Comisión Fiscalizadora se encuentran habilitados para ejercer sus atribuciones durante todas las etapas de esta reunión, velando por el debido cumplimiento a las normas legales, reglamentarias y estatutarias correspondientes; y (vii) el desarrollo y las decisiones que se adopten en esta reunión de Directorio serán transcriptas en el correspondiente Libro de Actas de Directorio, dejándose constancia de las personas que participaron.

Preside la reunión el Sr. Cristian H. Costantini, quien luego de constatar la existencia de quorum suficiente, declara constituida esta reunión y pone a consideración el primer punto de la Agenda que dice:

1. Otorgamiento de un mandato especial para asistir a la Asamblea General Ordinaria de accionistas de Consultatio Argentina S.A.U.:

El Sr. Cristián H. Costantini manifiesta que resulta necesario que la Sociedad, en carácter de accionista de Consultatio Argentina S.A.U. y en los términos del artículo 239 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus normas modificatorias, accesorias y complementarias, otorgue suficiente mandato a favor de los Dres. Pamela Verónica Peralta Ramos (D.N.I. N° 26.200.609) y/o Rogelio Driollet Laspiur (D.N.I. N° 27.592.824), indistintamente, para que uno cualesquiera de los nombrados asista en representación de Consultatio S.A. a la próxima Asamblea de Consultatio Argentina S.A.U. prevista a celebrarse el 24 de abril de 2025; con las más amplias facultades y sin restricción y/o limitación alguna. A mero título ejemplificativo por medio del presente se consigna que los nombrados podrán -sin que esto implique una limitación-: votar en sentido afirmativo, negativo o abstenerse respecto de las mociones propuestas, dejar sentada posiciones y/u opiniones, proponer mociones, realizar impugnaciones, solicitar nulidades, y en general realizar todos los actos necesarios para la correcta representación de Consultatio S.A. en la Asamblea de Consultatio Argentina S.A.U.

Se deja constancia que las facultades precedentemente enumeradas son meramente ejemplificativas y no limitativas por cuyo motivo los mandatarios quedan autorizados para realizar todos los actos y diligencias necesarios que directa o indirectamente se relacionen con este mandato que se confiere con toda amplitud y alcance.

Luego de una breve deliberación, se aprueba por unanimidad el mandato conferido.

Se pone a consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

2. Consideración de la documentación prevista en el Artículo 234 inc. 1º de la Ley 19.550 correspondiente al ejercicio económico N° 44 cerrado el día 31 de diciembre de 2024, de la Reseña Informativa y Memoria, y de la Información complementaria a las Notas a los Estados Financieros requerida por el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA).

Continuando con el uso de la palabra, el señor Presidente manifiesta que la Sociedad ha terminado de preparar la documentación contable que corresponde al ejercicio económico N° 44 finalizado el día 31 de diciembre de 2024, la Reseña Informativa, Memoria, y la información complementaria a las notas a los estados financieros requerida por el Reglamento de Listado de BYMA. Expresa el señor Presidente que dicha documentación ha sido distribuida entre los presentes con anterioridad a esta reunión de directorio, con lo cual se omite su lectura, dejándose constancia que la misma quedará íntegramente transcrita en el Libro de Inventario y Balances vigente.

Comenta a continuación el señor Costantini que los estados financieros están preparados en función de la normativa vigente.

Visto todo lo cual, y luego de una breve deliberación, se aprueban por unanimidad los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, con sus notas y cuadros anexos, así como la información complementaria requerida por las normas de la Comisión Nacional de Valores, y la información complementaria a las Notas a los Estados Financieros requerida por el

Reglamento de Listado de BYMA. Asimismo, el Directorio toma conocimiento del Informe de los Auditores sobre dicha documentación.

Seguidamente el Señor Cristián Costantini da lectura al proyecto de Memoria que dice:

MEMORIA DEL DIRECTORIO
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. Historia de la Sociedad

Consultatio S.A. es una compañía líder en desarrollos inmobiliarios innovadores y de gran escala en la Argentina, Uruguay y Estados Unidos. Con más de 34 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.

Primeros pasos y expansión a través de adquisiciones estratégicas

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

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

En 1998, Consultatio adquirió el 49,9996% de Nordelta S.A. propietaria actualmente de terrenos por una superficie de 1.800 hectáreas en el partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires, a 30 kilómetros de Ciudad de Buenos Aires. En septiembre de 1998 comenzó la construcción de Nordelta, que rápidamente se convirtió en un éxito comercial. La fuerte inversión inicial realizada en aquel entonces generó un impacto visual positivo entre los potenciales residentes y clientes, entusiasmandolos a confiar en la reputación del desarrollador y sus capacidades técnicas. Los primeros lotes fueron comercializados en 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Expansión con foco en Argentina

En 2017, se decide reinvertir, parte de la caja generada por la Sociedad en sus negocios previos, en Argentina, adquiriendo una serie terrenos por US\$ 195 millones. Es así, que en mayo de 2017 se adquiere un terreno de 11.362 m2 en Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires, en la zona conocida como Distrito Faena. La transacción se realizó en conjunto con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 que adquirió el 20%, mientras que la Sociedad adquirió a través de Consultatio Argentina S.A.U., respecto la cual detenta la totalidad de sus acciones, el 80% restante. A través de una asociación creativa con Alan Faena, se trabajó en la concepción de Oceana Puerto Madero, un proyecto de aproximadamente 30.000 m2 de superficie vendible que incluye una imponente plaza central y un programa de arte con artistas locales. Su diseño final estuvo a cargo del reconocido estudio internacional Brandon Haw y será la última pieza del Distrito Faena. La preventa comenzó a fines del año 2017 y la obra se entregó en mayo del 2022.

También en mayo de 2017, se adquiere un terreno único de 23.080 m2 frente el lago central de Nordelta para desarrollar Oceana Nordelta, un complejo residencial de aproximadamente 26.032 m2 vendibles. Su diseño estuvo a cargo del estudio local Dahl Rocha Arquitectos. Esta adquisición fue realizada por Consultatio Argentina S.A.U. en partes iguales con Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260. Oceana Nordelta es lindante al futuro Centro Nordelta, que está en etapa de desarrollo dentro la urbanización, diseñado por el reconocido estudio de arquitectura Gehl Architects. En el año 2021, el terreno fue vendido al Fideicomiso Acqua Oceana, junto a los derechos sobre el proyecto arquitectónico. El precio de venta será cancelado íntegramente mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras integrantes del proyecto.

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

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

Nueva etapa de crecimiento con foco en las urbanizaciones

En el cuatro trimestre de 2024, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 65 hectáreas en el Municipio de Escobar, Provincia de Buenos Aires. Dicha parcela limita en toda su extensión lateral con el

proyecto Puertos, actualmente en desarrollo por la Sociedad en el mencionado municipio. El precio de compra ascendió a U\$S 10.883.052, que fuera cancelado en especie, principalmente mediante la entrega de lotes de distintos barrios que integran el proyecto Puertos

Con posterioridad al cierre del ejercicio, la Sociedad amplió su presencia en Uruguay con la adquisición de dos terrenos.

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de una Sociedad radica en la República Oriental del Uruguay, cuyo precio total fue de US\$ 7.500; cuyo capital autorizado es de UY\$ 100.000 representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. Dicha Sociedad adquirida resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de U\$S 10,8 millones, suma que fue integrada en su totalidad al momento de celebrarse la compraventa del inmueble en el mes de febrero de 2025.

Adicionalmente, durante el mes de febrero de 2025, la sociedad uruguaya Bislun S.A.S. suscribió acuerdos para hacerse de aproximadamente 141 localizadas en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay. Esto significó para la Sociedad un desembolso inicial de aproximadamente U\$S 13 millones, en función a su participación. Dicha operación tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes.

1. Estructura Corporativa

1.1. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social suscrito, integrado e inscrito de Consultatio S.A. es de \$ 409.906.729 representado por 409.906.729 acciones nominativas no endosables de un valor nominal de un peso cada una y con derecho a un voto por acción.

Accionista	31/12/2024		31/12/2023	
	% participación	Acciones	% participación	Acciones
Eduardo F. Costantini ⁽¹⁾	72	295.255.477	72	295.281.800
ANSES FGS Ley 26.425 ⁽²⁾	25	102.004.243	25	102.004.243
Otros	3	12.647.009	3	12.620.686
Total	100	409.906.729	100	409.906.729

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

(2) ANSES – Fondo de Garantía y Sustentabilidad

1.2. Grupo Económico

A continuación, se presenta la composición del Grupo Económico:



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

3. Hechos relevantes

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

4. Segmentos de negocio

Consultatio por cuenta propia o a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos, opera en dos segmentos de negocio: Urbanizaciones y Edificios, con usos residenciales, comerciales y mixtos.

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

5. Status de nuestros principales proyectos

A continuación, se detallan los principales proyectos en los que participa Consultatio S.A., ya sea en forma directa, a través de sus subsidiarias o en negocios conjuntos, al 31 de diciembre de 2024:

País	Proyecto	Segmento de negocio
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios
AR	Oceana Nordelta	Edificios
AR	Huergo 475	Edificios
AR	Catalinas Río ¹	Edificios
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios

- (1) Futuro desarrollo.

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

6. Información contable separada resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2024 comparativos con el ejercicio anterior, ambos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

6.1. Estructura separada patrimonial

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo no corriente	869.016	1.051.763	875.562	826.357	868.101	793.641
Activo corriente	209.578	329.253	184.415	233.033	180.963	189.124
Total del activo	1.078.594	1.381.016	1.059.977	1.059.390	1.049.064	982.765
Pasivo no corriente	302.889	366.832	334.727	320.769	185.820	141.119
Pasivo corriente	92.118	139.106	114.426	83.020	62.788	99.946
Total del pasivo	395.007	505.938	449.153	403.789	248.608	241.065
Aportes de los propietarios	204.661	204.808	204.746	204.747	204.747	204.747
Resultados acumulados	478.926	670.270	406.078	450.854	595.709	536.953
Total del patrimonio	683.587	875.078	610.824	655.601	800.456	741.700
Total del pasivo y patrimonio	1.078.594	1.381.016	1.059.977	1.059.390	1.049.064	982.765

6.2. Estructura separada de resultados

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Resultado operativo	(132.791)	114.701	(45.756)	28.672	61.170	10.782
Resultado de inversiones subsidiarias y negocios conjuntos	29.040	83.694	33.074	301	30.592	31.633
Otros ingresos y egresos, netos	(474)	(2.838)	13.632	(2.231)	(3.788)	(8.326)
Ingresos financieros	33.444	88.116	36.425	11.346	2.028	2.119
Costos financieros	(39.120)	(28.266)	(19.840)	(23.381)	(7.276)	(6.693)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.144	16.588	(1.095)	8.439	483	(5.609)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	(106.757)	271.995	16.440	23.146	79.421	15.580
Impuesto a las ganancias	29.827	(56.456)	(4.815)	(86.871)	(26.577)	(11.510)
Resultado neto del ejercicio	(76.930)	215.539	11.625	(63.725)	52.844	4.070
Otros resultados integrales						
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:						
Conversión de negocios en el extranjero	(78.882)	63.807	(10.734)	(19.347)	2.137	6.257
Cobertura de flujo de efectivo		-	-	-	-	-
Total de otros resultados integrales	(78.882)	63.807	(10.734)	(19.347)	2.137	6.257
Resultados integrales del ejercicio	(155.812)	279.346	891	(83.072)	54.981	10.327

6.3. Estructura de flujo de efectivo separada

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	(26.384)	(5.602)	695	35.090	8.073	(1.880)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	52.722	1.631	44.520	4.502	(14.392)	52.971
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	(23.240)	9.205	(21.609)	(32.982)	3.882	(48.665)
Aumento (disminución) de efectivo	3.098	5.234	23.606	6.610	(2.437)	2.426

7. Indicadores

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2024 sobre base separada comparativos con el ejercicio anterior, considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad:

Indicador	Fórmula	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente/Pasivo corriente	2,28	2,37	1,61	2,81	2,88	1,89
Solvencia	Patrimonio neto total/Pasivo total	1,73	1,73	1,36	1,62	3,22	3,08
Inmovilización del capital	Activo no corriente/Total del activo	0,81	0,76	0,83	0,78	0,83	0,81
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio/Patrimonio neto promedio	(0,10)	0,29	0,02	(0,09)	0,07	0,01

8. Gobierno corporativo

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

8.1. Órganos de administración y fiscalización

Directorio

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

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024, el órgano de Administración de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	25/04/2024	31/12/2024
Vicepresidente	José Miguel Chouhy Oría	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Paula de Elia	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Víctor Rolando Dibbern	25/04/2024	31/12/2024
Director Titular	Nicolás Basso	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Gonzalo Martín de la Serna	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Joaquín Aguilar Pinedo	25/04/2024	31/12/2024
Director Suplente	Paula Evangelina Amor	25/04/2024	31/12/2024

Comisión Fiscalizadora

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

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024, el órgano de Fiscalización de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Síndico Titular	Joaquín Ibañez	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Titular	Sandra Fabiana Azpelicueta	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Titular	Joaquín Labougle	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Mario H. Antelo	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Guillermo Stok	25/04/2024	31/12/2024
Síndico Suplente	Pablo J. Cozzi	25/04/2024	31/12/2024

Comité de auditoría

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

De conformidad con lo resuelto en la reunión de Directorio celebrada el 25 de abril de 2024, el Comité de Auditoría de la Sociedad ha quedado conformados de la siguiente manera:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Presidente	Cristián Horacio Costantini	25/04/2024	31/12/2024
Vicepresidente	Víctor Rolando Dibbern	25/04/2024	31/12/2024
Miembro Titular	Paula de Elia	25/04/2024	31/12/2024
Miembro Suplente	José Miguel Chouhy Oría	25/04/2024	31/12/2024

Auditor Externo

De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024, los contadores dictaminantes para los estados financieros del ejercicio en curso son:

Cargo	Nombre y Apellido	Designación	Finalización
Auditor Titular	Gonzalo Daniel Lacunza	25/04/2024	31/12/2024
Auditor Suplente	Alejandra Palombo	25/04/2024	31/12/2024
Auditor Suplente	Gustavo Carballal	25/04/2024	31/12/2024

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

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

Los informes y la documentación presentados al Directorio para la evaluación de los asuntos a ser considerados, y eventualmente aprobados por dicho órgano, incluyen la identificación y análisis de los riesgos asociados. Semanalmente se llevan a cabo reuniones del Comité de Coordinación y Riesgos, en las cuales participan -además de miembros del Directorio- funcionarios de cada unidad de negocio de la Compañía y sus subsidiarias en las que se analizan en profundidad, entre otras cosas, los riesgos asociados a las decisiones que se adoptan. Dicho Comité es el encargado de la identificación y evaluación de riesgos críticos, así como de la definición e implementación de acciones tendientes a eliminar o mitigar tales riesgos. El sistema de control interno vigente en la Sociedad es acorde a su la operatoria y estructura de esta y tiende a asegurar que los planes y las políticas de la dirección se cumplan tal como fueron fijados.

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

Ver sección 7.1 Órganos de administración y fiscalización, para más información sobre la composición del Comité de Auditoría.

8.3. Política de remuneraciones

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

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

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 y de conformidad con lo dispuesto por las normas de la CNV, se ha contabilizado una provisión de \$ 354,1 millones para responder a honorarios del Directorio y de \$ 23,8 millones para responder a honorarios de la Comisión Fiscalizadora.

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

Se informa además que:

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

8.4. Política de dividendos

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

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

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

Para el ejercicio bajo análisis el directorio de la Sociedad propone a la Asamblea General Ordinaria desafectar parcialmente la reserva facultativa por la suma de \$26.500 millones, y distribuir en efectivo las sumas desafectadas.

Por tal motivo y en función de lo expuesto en el párrafo precedente se detalla a continuación la asignación propuesta por el Directorio para los Resultados no asignados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, en el caso de ser aprobada la misma por la Asamblea de accionistas:

	Importe (en miles de pesos)
Resultados no asignados	(78.678)
Absorbida por "Reserva facultativa"	(78.678)
Desafectación de "Reserva facultativa" y distribución de dividendos	(26.500)

8.5. Partes relacionadas

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

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

Los saldos y las operaciones con partes relacionadas son las indicadas en las notas a los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Ver sección 1. Estructura corporativa, para más información sobre las participaciones permanentes en sociedades, subsidiarias y negocios conjuntos.

9. Cuestiones ambientales

En Consultatio, estamos comprometidos con el desarrollo de proyectos siguiendo los principios de cuidado y preservación del medio ambiente, en pleno cumplimiento de los requisitos legales y fomentando una mejora continua del desempeño ambiental. Reconocemos que la protección del medio ambiente es una de nuestras prioridades fundamentales para contribuir a un desarrollo sostenible, aumentar la competitividad y adaptarnos al entorno social en constante evolución.

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

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

Puertos, fue concebida como una urbanización que prioriza el cuidado del medio ambiente desde su planificación, ejecución y operación. El diseño paisajístico se centra en una preponderancia de especies autóctonas para lograr un paisaje sustentable que requiera un mínimo de riego y uso de productos fitosanitarios, mientras favorece el desarrollo de la fauna local. Mantiene áreas de reserva y un corredor biológico con seis kilómetros de costa sobre el Río Luján. Además, se incentiva el uso de alternativas de movilidad saludable tanto por tierra como por agua y el proyecto cuenta con un programa de calificación de construcción sustentable, de adhesión voluntaria, que califica las viviendas y edificios construidos contemplando aspectos como la aislación térmica, el ahorro de agua, la parqueización, los materiales utilizados y la generación de energías renovables. De acuerdo con la categoría obtenida, los propietarios acceden a diferentes bonificaciones. Este programa es acompañado por un centro de asesoramiento en la materia con acceso libre y gratuito.

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

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

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

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

10. Contexto económico

10.1. Tendencia macroeconómica global

La economía global enfrenta un período de crecimiento moderado, con una expansión proyectada del 2,7% en 2025 y 2026, una tasa inferior al promedio de la década previa a la pandemia. La desaceleración se debe a factores como el endurecimiento de las condiciones financieras, la persistencia de la inflación en algunas economías, la fragmentación del comercio global y la incertidumbre geopolítica.

A nivel global, la inflación ha disminuido, pero persisten riesgos, especialmente en los mercados emergentes. La política monetaria de las principales economías avanzadas, incluidas las tasas de interés en Estados Unidos y la eurozona, continúa teniendo un impacto significativo en los flujos de capital hacia mercados emergentes. En este sentido, el fortalecimiento del dólar y el encarecimiento del financiamiento externo afectan a países con alta exposición a la deuda en moneda extranjera.

El comercio internacional sigue en recuperación tras la disrupción causada por la pandemia y las restricciones impuestas por conflictos geopolíticos. Sin embargo, la implementación de nuevas barreras comerciales ha reducido el ritmo de crecimiento del comercio global, el cual aún se mantiene por debajo de su promedio histórico. En paralelo, los precios de los productos básicos han mostrado cierta estabilidad tras la volatilidad de años anteriores, aunque la evolución del mercado energético y la transición hacia energías renovables siguen siendo factores clave a observar.

En América Latina y el Caribe (ALC), el crecimiento se proyecta en un 2,5% en 2025 y 2,6% en 2026, impulsado principalmente por la recuperación de Argentina tras dos años de recesión. Sin embargo, las principales economías de la región, como Brasil y México, enfrentan una desaceleración del consumo y la inversión. La política monetaria en la región se mantiene restrictiva debido a presiones inflacionarias, lo que limita el estímulo al crecimiento.

A nivel regional, la incertidumbre en torno a políticas comerciales y financieras de Estados Unidos podría afectar negativamente las exportaciones de la región, mientras que una desaceleración mayor de la esperada en China impactaría la demanda de materias primas, con consecuencias particularmente adversas para países exportadores como Chile y Perú. Asimismo, los efectos del cambio climático siguen representando un riesgo relevante para sectores clave como la agricultura y la energía.

En conclusión, la recuperación económica de América Latina y el Caribe en 2025 dependerá en gran medida de la estabilidad de las políticas macroeconómicas y de la capacidad de los países para adaptarse a un entorno externo incierto. En el caso de Argentina, la consolidación fiscal y la estabilidad cambiaria serán factores determinantes para el crecimiento sostenible en los próximos años.

10.2. Economía argentina

Panorama Nacional

La economía argentina en 2024 experimentó un ajuste macroeconómico rápido y profundo, corrigiendo gran parte de los desequilibrios previos.

El gobierno llevó adelante un programa de estabilización basado en un fuerte ajuste fiscal y, tras una devaluación inicial, el manejo del tipo de cambio como ancla nominal. Los resultados fueron especialmente visibles en materia de inflación, que se redujo desde un ritmo promedio de 12% entre agosto y noviembre de 2023 a menos del 3% en diciembre de 2024. Por otro lado, el impacto que acusó la actividad económica fue menor al anticipado inicialmente, y la reactivación de la economía estuvo acompañada por una recuperación de los salarios reales.

Hacia adelante, el gobierno deberá continuar trabajando sobre los desequilibrios que aún quedan pendientes, en especial en materia cambiaria, en donde la acumulación de reservas y el levantamiento de las restricciones cambiarias constituyen los principales desafíos.

Actividad económica

El gasto público cayó un 27% en términos reales, profundizando la recesión a inicios de 2024. Sin embargo, la recuperación de la actividad agropecuaria y la mejora macroeconómica mitigaron el impacto. El PBI cerró el año con una contracción del 2,5%, mejor que la caída del 3% inicialmente proyectada, dejando un arrastre del 3% para 2025. Los salarios reales, tras tocar un mínimo en diciembre de 2023, mostraron recuperación a lo largo del año, aunque el ajuste del gasto afectó los salarios públicos.

Según el Banco Mundial, en su informe "Perspectivas Económicas Globales" se espera un repunte de la actividad económica del 5% en 2025 y 4,7% en 2026. La recuperación estará impulsada por los sectores de agricultura, energía y minería, junto con un entorno macroeconómico más estable y reformas promercado. Sin embargo, el país enfrenta desafíos importantes, como la necesidad de mantener una política fiscal estricta para reducir la inflación y fortalecer la credibilidad del marco económico.

Política Monetaria

El gobierno eliminó la asistencia del BCRA al Tesoro, esto permitió una reversión de las expectativas que, junto con el ajuste fiscal y el ancla cambiaria, dieron lugar a una reducción de la inflación a niveles mínimos desde 2020. La inflación anual de 2024 fue de 118% vs 211% el año anterior.

Sector Externo

La corrección inicial del tipo de cambio estuvo seguida por una política de crawling peg al 2% mensual, que funcionó como un ancla adicional para el proceso de desinflación. Tras tocar récords durante 2023, la brecha cambiaria promedió el 30% y cerró en 20%, lo que facilitó la compra de divisas por parte del BCRA. La recuperación de la actividad agrícola tras la sequía de un año atrás fue también un factor de suma importancia.

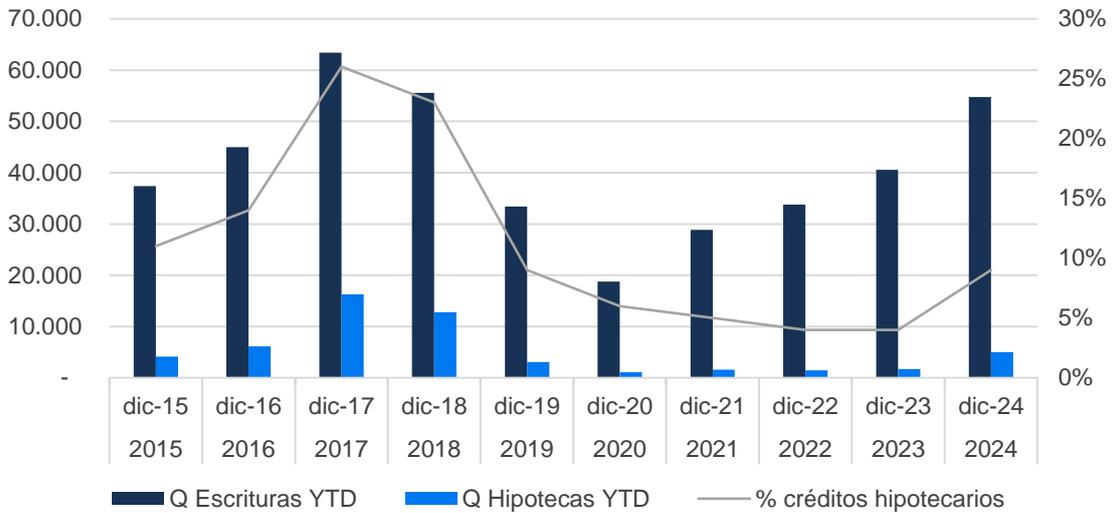
En 2024 las compras de divisas sumaron 19.000 millones, pero con importantes vencimientos de deuda, las reservas internacionales netas cerraron el año sólo 3.600 millones arriba de un año atrás.

Sector Público

El ajuste fiscal recortó el gasto en 4,5% del PBI, logrando un superávit primario de 1,8% y financiero de 0,3%, revirtiendo el déficit de 2,7% en 2023. Para 2025, la eliminación del impuesto PAIS y otros recursos extraordinarios será compensada en parte por la recuperación de ingresos tributarios, exigiendo continuar con el ajuste del gasto para sostener el superávit.

11. Mercado inmobiliario local

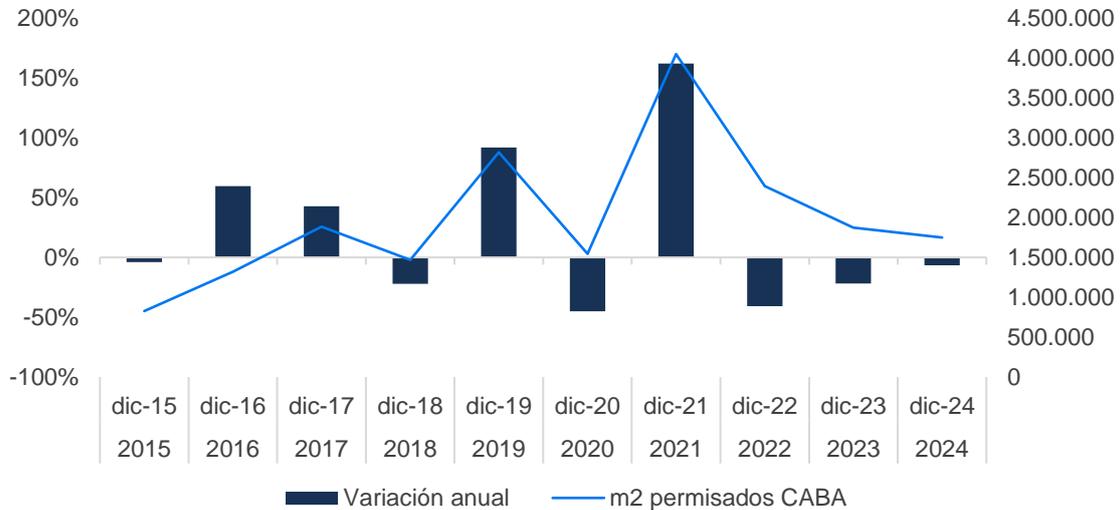
Escrituras e Hipotecas CABA



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Durante el 2024, se registraron un total de 54.761 actos escriturales. Esta cifra muestra un incremento del 35,1% en comparación con el año anterior. Es interesante notar que, en el 2024, las transacciones realizadas mediante crédito hipotecario representaron el 9,1% del total de actos escriturales. Esto refleja un aumento en comparación con el año anterior, donde el equivalente fue del 4,2%.

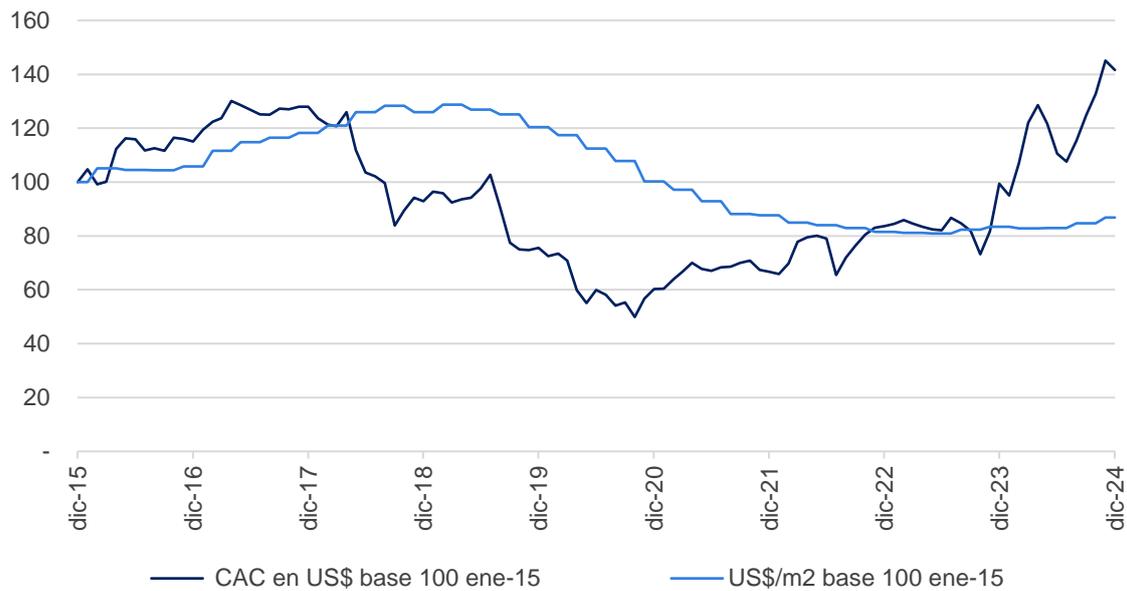
m2 permisados CABA



Fuente: IDECBA [Jefatura de Gabinete de Ministros - GCBA] sobre la base de datos de la Subsecretaría de Gestión Urbana; Dirección General de Registro de Obras y Catastro.

Durante el 2024, se otorgaron permisos de obra en la Ciudad de Buenos Aires para un total de 1.747.846 m², distribuidos en 877 permisos emitidos. Aunque hubo una caída en los m² permisados en comparación con el año previo, el nivel de actividad constructiva se mantiene relativamente sólido y sigue siendo consistente con los datos históricos a largo plazo.

Evolución Índice CAC vs. Precio promedio m2 - en US\$



Fuente: Cámara Argentina de la Construcción y Reporte Inmobiliario.

12. Perspectivas futuras

Consultatio se encuentra en una nueva etapa de crecimiento, impulsada por una sólida planificación y una visión estratégica de expansión. La compañía continúa impulsando proyectos inmobiliarios únicos y de alta calidad, capitalizando el valor de su marca y aprovechando sus fortalezas. En este sentido, hemos concretado importantes adquisiciones de tierras que fortalecerán nuestro crecimiento a futuro. Entre ellas, se destacan 65 hectáreas linderas a Puertos, destinadas a ampliar los espacios de desarrollo de este proyecto, y dos nuevos terrenos en Uruguay, donde proyectamos llevar adelante el desarrollo de urbanizaciones. Sumado a estas recientes compras de tierras, 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 y consolidando nuestra reserva de tierras como base para una nueva etapa de crecimiento sostenido.

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. Con la incorporación de estas 65 hectáreas adicionales, reforzamos nuestro compromiso con el crecimiento sostenible y la construcción de una comunidad cohesionada. Continuaremos con la instalación de las obras del Circuito de Arte Público, avanzaremos en el desarrollo de los dos primeros sectores de media densidad, y ampliaremos la infraestructura de servicios.

En Nordelta, mantenemos nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y la innovación a través del proyecto del nuevo Centro Nordelta donde se pondrá en marcha el programa educativo integral Área Beta, diseñado como un espacio de interacción entre el conocimiento y la producción, dirigido especialmente a las nuevas generaciones. La incorporación de instituciones educativas de renombre como Universidad Austral y la Universidad de San Andrés marcará el inicio de este innovador ecosistema. También, continuaremos trabajando en el desarrollo de edificios residenciales, aptos para uso profesional, oficinas y locales comerciales, contando con la colaboración de reconocidos estudios de arquitectura a nivel internacional.

En el segmento de urbanizaciones, continuamente 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 cuanto al segmento de edificios, 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 en las parcelas ubicadas en la zona de Catalinas. Con la finalización de proyectos como Huergo 475 y Oceana Nordelta, nos preparamos para una nueva etapa de crecimiento, apalancada en nuestra sólida posición financiera y nuestra reserva estratégica de tierras.

A lo largo de todos sus proyectos, Consultatio mantiene un perfil financiero conservador, priorizando la minimización de riesgos y una combinación eficiente entre el uso del capital propio y la financiación mediante preventas. 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.

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.

13. Agradecimientos

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025.

EL DIRECTORIO

Luego de una breve deliberación sobre el contenido de la Memoria del Directorio, esta queda aprobada por unanimidad.

A esta altura los representantes de la Comisión Fiscalizadora presentes manifiestan que dicha Comisión ha recibido el borrador de esta documentación con anterioridad a la reunión y ha preparado un borrador de su informe, el que habiéndose aprobado la documentación correspondiente a los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, pueden ahora presentar al Directorio para su conocimiento. El Síndico Titular, Dr. Joaquín Ibáñez, procede a dar lectura al Informe de la Comisión Fiscalizadora sobre los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores Accionistas de

Consultatio S.A.

CUIT N°: 30-58748035-9

Domicilio legal: Av. L.N. Alem 815 Piso 12° - Sector B.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados por la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros separados y consolidados, memoria de los administradores y reseña informativa.

I. Opinión.

Hemos llevado a cabo los controles que nos impone como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, lo dispuesto por el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, las Normas de la Comisión Nacional de Valores y el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca la documentación de Consultatio S.A., que se expone a continuación:

a) Estados financieros consolidados:

- Estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024.*
- Estado consolidado de resultados integrales correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.*
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.*
- Estado consolidado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.*
- Notas 1 a 19 correspondientes a los estados financieros consolidados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.*

b) Estados financieros separados (individuales):

- Estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024.*
- Estado separado de resultados integrales correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.*
- Estado separado de cambios en el patrimonio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.*
- Estado separado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.*
- Notas 1 a 16 correspondientes a los estados financieros separados por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.*

c) Inventario al 31 de diciembre de 2024.

d) Memoria del Directorio por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024, incluyendo la Reseña Informativa incorporada a dicha memoria, requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores

e) Informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024 e informe de los Auditores Independientes sobre los estados financieros separados correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2024.

Es nuestra opinión que:

a) los estados financieros consolidados mencionados precedentemente presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2024 y sus resultados integrales consolidados,

los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b) los estados financieros separados mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Consultatio S.A. al 31 de diciembre de 2024 y sus resultados integrales, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

c) la Memoria del Directorio, la Reseña informativa requerida por el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, contienen, respectivamente, la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el artículo 4 del Capítulo III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.T. 2013) y el artículo 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. En lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente y no tenemos observaciones que formular.

II. Fundamento de la opinión.

Hemos llevado a cabo los controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la sindicatura societaria, contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Dichas responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen en la sección "Responsabilidades de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los administradores.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los Estado Financieros Consolidados y Separados, citados en la sección I., verificamos la congruencia de los documentos e información examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la Ley y los Estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Asimismo, planificamos y ejecutamos determinados procedimientos sobre la documentación de la auditoría efectuada por los auditores externos, Deloitte & Co. S.A. quienes emitieron sus informes de revisión de fecha 07 de marzo de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, suscripto por el socio de la firma Contador Público Gonzalo Daniel Lacunza, con opinión favorable sin salvedades de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dichas normas exigen el cumplimiento de los requerimientos de ética, así como que se planifique y ejecute la

auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar la aplicación de las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por el Directorio de la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y el Informe del Auditor nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro dictamen.

Asimismo, con relación a la memoria del Directorio, la Reseña Informativa establecida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y la Información adicional a las notas a los estados financieros requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, todos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024, hemos constatado que, respectivamente, estos documentos contengan la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, por el artículo 3 punto 4 del capítulo III del Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores T.O. 2013 y por el artículo N° 68 del Reglamento de Listado de BYMA, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en que se desarrolló la Sociedad, la gestión empresarial y hechos futuros, señaladas en los documentos citados, responsabilidad exclusiva del Directorio. Asimismo, en lo que respecta a los datos numéricos contables incluidos en dichos documentos, en lo que sea materia de nuestra competencia, hemos constatado que tales datos concuerden con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Asimismo, hemos realizado una revisión del Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, acompañado como Anexo a la Memoria, elaborado por el Órgano de Administración en cumplimiento de lo previsto en las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013). Como resultado de nuestra revisión, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que dicho Anexo contiene errores significativos o no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con lo establecido en la citada Resolución General de la Comisión Nacional de Valores.

Dejamos expresa mención que los miembros de la presente Comisión Fiscalizadora son independientes de Consultatio S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de las RT N° 15 Y 37 de FACPCE.

III. Información distinta de los estados financieros consolidados y separados de su informe de auditoría y de la memoria de los Administradores (“Otra información”).

La Dirección de la Sociedad es responsable de la elaboración de la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados y separados, ni de la memoria, por lo que no está alcanzada por los controles que llevamos a cabo como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y la memoria no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.

En relación con nuestros controles sobre los estados financieros consolidados y separados, así como la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados, separados y la memoria, en base al conocimiento obtenido en las tareas de auditoría, o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

IV. Responsabilidades de la Dirección y del Comité de Auditoría de Consultatio S.A. en relación con los Estados Financieros Consolidados y Separados.

La Dirección de Consultatio S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados y separados condensados adjuntos de conformidad con las Normas contables Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados y separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados y Separados, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de Consultatio S.A. para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

Respecto de la Memoria, la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la sociedad.

V. Responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los Estados Financieros Consolidados, Separados y la Memoria de los administradores.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados y separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida

a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones, debidas a fraude o error, se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados y separados y el contenido de la memoria, en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados y separados debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de Consultatio S.A.

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de Consultatio S.A., del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad Consultatio S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los estados financieros consolidados y separados, o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como miembros de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados y separados incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

También proporcionamos a la Dirección de Consultatio S.A. una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con nuestra independencia.

VI. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) *Los Estados Financieros mencionados en el acápite I., y el correspondiente Inventario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.*
- b) *En el ejercicio de control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los procedimientos descriptos por el art. 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo a las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.*
- c) *Se ha verificado el cumplimiento de los Directores Titulares con la constitución de la garantía requerida estatutariamente de conformidad con lo dispuesto por los artículos 256 de la Ley General de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia.*
- d) *De acuerdo a lo requerido por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013), sobre la independencia de los auditores externos y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por los mismos y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente, incluye manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación con la aplicación de dichas normas ni discrepancias con respecto a las normas contables profesionales.*
- e) *Al 31 de diciembre de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 265.379.706,00.-, no siendo exigible a esa fecha.*
- f) *Hemos examinado la información, incluida en Anexo a la Memoria, sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario requerida por las Normas de la Comisión Nacional de Valores, y sobre la misma no tenemos observaciones que formular.*
- g) *Han sido aplicados, los procedimientos prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 07 de marzo de 2025.

Finalizada la lectura del mismo, el Directorio toma conocimiento del referido informe, que también será transcrito al libro de actas del órgano de fiscalización.

Continuando con el uso de la palabra, el Sr. Presidente informa que conjuntamente con los estados financieros de cierre de ejercicio debe presentarse, la Reseña Informativa de acuerdo a las Normas de la CNV en su Título IV, Cap. III, Artículo

4°. Al respecto informa que se ha confeccionado un proyecto de la misma, al 31 de diciembre de 2024. Continúa expresando que la Reseña Informativa consiste en un breve resumen de las actividades de la sociedad y de los principales rubros del Balance al cual se le da lectura a continuación:

RESEÑA INFORMATIVA
EJERCICIO ECONOMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 34 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 12 proyectos inmobiliarios de gran escala: 3 urbanizaciones sumando alrededor de 3.500 hectáreas, 6 edificios residenciales con una superficie vendible total cercana a 173.000 m² y 3 torres corporativas AAA completamente entregadas, con una superficie vendible aproximada total de 92.000 m². Actualmente, la compañía cuenta con 2 edificios residenciales en construcción, ya sea en forma directa o indirecta, sumando aproximadamente 51.000 m² vendibles. Además, Consultatio posee una reserva de tierras para futuros desarrollos, entre las que se destacan: un edificio de usos mixtos en etapa de diseño de 100.000 m² vendibles y dos terrenos en Uruguay proyectando su destino al desarrollo de urbanizaciones.

La excelencia operativa es un pilar fundamental de Consultatio, involucrándose en todas las etapas del desarrollo inmobiliario. 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 de ejercicio y posteriores

2.1. Pago de Dividendos

La Asamblea General Ordinaria, 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 (\$35.532 millones reexpresados al 31 de diciembre 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 accionistas del 25 de abril de 2024.

3. Segmentos de negocio

Consultatio opera en dos segmentos de negocio, ya sea por cuenta propia o a través de sus subsidiarias y negocios conjuntos.

Durante el año 2024, la compañía cambió la manera de analizar los negocios y decidió unificar los segmentos de Edificios Residenciales y Torres Corporativas en uno solo. Esta decisión se debe a que, en los últimos años, la forma de habitar los espacios ha cambiado, generando una integración entre el trabajo y la vida en el hogar. Actualmente, los proyectos se diseñan con usos múltiples, combinando viviendas, espacios de coworking y diversos amenities para ofrecer entornos más versátiles y funcionales. Por esta razón, los nuevos segmentos de la compañía pasan a ser Urbanizaciones y Edificios.

3.1. Urbanizaciones

Consultatio es un referente en el desarrollo de urbanizaciones en Argentina, destacándose por la creación de proyectos que transforman grandes extensiones de tierra privada, en comunidades con servicios comparables a los de una ciudad moderna, incluyendo instituciones educativas, centros de salud, áreas de recreación, museos y una variada oferta comercial, que abarca restaurantes, mercados y estaciones de servicio, entre otros.

El modelo de negocio se basa en la valorización de terrenos mediante la incorporación de servicios e infraestructura de alta calidad que permiten la comercialización de lotes unifamiliares organizados en barrios para la posterior construcción de viviendas. A medida que la urbanización crece y la demanda se consolida, se pueden vender macrolotes a desarrolladores de mediana escala para la construcción de condominios, oficinas y espacios comerciales.

Consultatio cuenta con una sólida trayectoria en movimiento de suelo y en la construcción de la infraestructura necesaria para este tipo de proyectos. Una parte significativa de la obra es ejecutada directamente por los profesionales y equipos de la compañía. La compañía cuenta con una amplia experiencia en la planificación de ciudades y experiencia de vida de sus habitantes.

El desarrollo de proyectos de urbanizaciones tiene un ciclo de caja de más de 40 años.

3.2. Edificios

El segmento de edificios abarca el desarrollo y comercialización de complejos de gran escala con usos residenciales, comerciales y mixtos. Consultatio participa activamente en todas las etapas del proyecto, desde la adquisición de la tierra hasta la conceptualización y diseño, con el objetivo de ofrecer productos inmobiliarios, con el objetivo de ofrecer productos inmobiliarios que se distingan por su calidad y propuesta de valor.

Para garantizar una propuesta diferenciada, la compañía colabora con reconocidos estudios de arquitectura locales e internacionales, así como con destacados artistas y diseñadores de interiores. Si bien la construcción es subcontratada a un contratista principal, Consultatio se enfoca en el control de calidad, la gestión del presupuesto y la negociación con proveedores clave de insumos, tecnología y terminaciones.

La comercialización de estos proyectos se realiza principalmente a través del equipo interno de Consultatio, en conjunto con los principales brokers de cada zona.

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

3.3. Compra de Terrenos

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de una Sociedad radica en la República Oriental del Uruguay, cuyo precio total fue de US\$ 7.500; cuyo capital autorizado es de UY\$ 100.000 representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. Dicha Sociedad adquirida resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta

ganadora por un monto de U\$S 10,8 millones, suma que fue integrada en su totalidad al momento de celebrarse la compraventa del inmueble en el mes de febrero de 2025.

Adicionalmente, durante el mes de febrero de 2025, la sociedad uruguaya Bislun S.A.S. suscribió acuerdos para hacerse de aproximadamente 141 localizadas en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay. Esto significó para la Sociedad un desembolso inicial de aproximadamente U\$S 13 millones, en función a su participación. Dicha operación tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes.

4. Estado actual de nuestros proyectos

A continuación, se detallan los principales proyectos en los que participa Consultatio S.A., ya sea en forma directa, a través de sus subsidiarias o en negocios conjuntos, al 31 de diciembre de 2024:

País	Proyecto	Segmento de negocio
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios
AR	Oceana Nordelta	Edificios
AR	Huergo 475	Edificios
AR	Catalinas Río ¹	Edificios
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios

(1) Futuro desarrollo.

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 aproximadamente 1.800 hectáreas que combinan 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:

Barrio Silvestre: se terminaron los tendidos por calzada y vereda, quedando pendiente 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 la fecha de inicio para el primer trimestre del 2025.

Barrio Casuarinas (lanzado en septiembre de 2024): se está realizando el movimiento de suelos con un avance del 50%.

Barrio Gaviotas (lanzado en octubre de 2024): se comenzaron las tareas de movimiento de suelos y excavación de canteras. Las redes de infraestructura empezarán a ejecutarse en el segundo semestre del año.

Media densidad y áreas comunes:

Centro Nordelta:

- Las tareas de infraestructura eléctrica están prácticamente terminadas. Se han puesto en funcionamiento de forma provisoria y próximamente serán entregadas a Edenor. La red de gas, único servicio faltante, iniciará a fines del primer trimestre del 2025.
- Concluida la etapa de diseño conceptual del parque urbano y el frente costero, se contrató la etapa de anteproyecto licitatorio para una superficie total de 50.000 m2. Asimismo, a fines del año 2024, se concluyó con las tareas de movimiento de suelo.
- En Área Beta, se ha terminado la losa sobre PB y se avanza con columnas, tabiquería y encofrado de losas sobre primer piso, se prevé la ejecución de losa sobre PB. La fecha estimada de finalización es para diciembre 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, 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 licitar en el primer semestre del 2025.
- Se licitó la primera etapa de la obra del waterfront, 350m de paseo costero. Se espera empezar la obra en el primer trimestre del 2025.

Swiss Medical avanza con la construcción de su centro médico de alta complejidad. La fecha de inauguración está programada para el primer semestre 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 el primer trimestre del 2025.

Margen Este: se terminó el tablestacado de hormigón en la dársena, desde Naval Motor hasta el río Luján. Se está construyendo el tablestacado del otro lado de la dársena, en el límite con el Delta Argentino cuya fecha de entrega estimada es para fines del primer trimestre del 2025.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto Nordelta generó ingresos por ventas por un total de \$181.942 millones derivados de la entrega de posesión de 299 lotes y 3 macrolotes.

Al 31 de diciembre de 2024, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$353.974 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$257.364 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$96.610 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$384.363 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$13.137 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, provincia de Buenos Aires, Argentina, el desarrollo comprende aproximadamente 1.400 hectáreas. Contempla un crecimiento programado con una amplia oferta de productos como lotes, macrolotes, residencias, departamentos, locales comerciales y oficinas. El proyecto urbanístico se realizó con una mirada arquitectónica topográfica del lugar, y aplicando criterios de sustentabilidad, sin resignar comodidad e infraestructura. Puertos se caracteriza por el diseño orgánico de su masterplan 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. El imponente lago de 400 hectáreas en el núcleo central del proyecto proporciona excelentes vistas desde las viviendas y los espacios públicos. Malba Puertos y el Circuito de Arte Público

son los pilares de la propuesta cultural, que promueven el valor del arte y el desarrollo del espíritu artístico en la comunidad. El deporte y la vida activa se apoyan en la infraestructura y propuesta del club deportivo. El club náutico ya formó una gran comunidad que impulsa la vinculación con el espejo de agua proveyendo todo lo necesario para la práctica deportiva. En un ambiente único, esta ciudad posee una vida cívica activa, tres instituciones educativas, criterios constructivos sustentables y tecnología aplicada en accesos, vialidad y seguridad. Puertos posee un corredor biológico propio sobre la ribera, una reserva natural de 60 hectáreas bordeando el Río Luján, que permite la circulación de fauna entre los diferentes hábitats y donde se preservan las especies autóctonas. El crecimiento de su comunidad y de la población de la zona impulsó la llegada de un supermercado, estación de servicio, gastronomía, locales comerciales, estudios profesionales y consultorios. La ciudad cuenta con dos accesos, el primero desde ruta nacional 9 Ramal Escobar, la vía principal que conecta con CABA y zona Norte y el recientemente inaugurado acceso Escobar, que la vincula a través de la ruta provincial 25, con la ciudad cabecera del partido y los desarrollos de la zona.

Avance de obra

Lotes:

Barrio Amarras: el Club House se encuentra en su etapa final, con los trabajos en el área deportiva próximos a concluir. El acceso al barrio está operativo y durante los próximos meses se completarán los detalles restantes para su habilitación definitiva.

Barrio Nativas: las obras de acceso al barrio han avanzado significativamente. En el corto plazo, está previsto el inicio de la construcción del Club House.

Barrio Orillas: se encuentra finalizado el movimiento de suelos e iniciadas las obras de infraestructura con un avance del 55%. Actualmente se encuentran en curso las obras viales y eléctricas con finalización estimada en mayo 2025. El barrio tiene entrega prevista para el segundo semestre de 2025.

Media densidad y áreas comunes:

Sector Bahía: se finalizaron las obras de infraestructura quedando pendiente la modificación de colectores pluviales previstas para el primer semestre 2025.

Centro Comercial Ruta 25: la obra ha sido finalizada. El local principal, Supermercado Jumbo, ya ha sido inaugurado, mientras que 6 de los 14 locales comerciales previstos se encuentran en proceso de apertura o en funcionamiento.

Se dará inicio a la ejecución de 3 paradas de buses, así como a la segunda etapa de la pasarela entre Folie 1 y 2 de la Reserva.

Asimismo, la ampliación de las oficinas de Consultatio en el área de Ruta 25 se encuentra en su fase final, con finalización estimada para el primer semestre del año.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$104.904 millones, los cuales provinieron de la entrega de 472 lotes y 3 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2024, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$225.886 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$142.866 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$83.020 millones. Además, el proyecto tenía créditos por venta por un total de \$424 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$353.008 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$188.360 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 m2, se encuentran finalizadas.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$4.094 millones.

Al 31 de diciembre de 2024, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$7.513 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$7.471 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$42 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 8 lotes por un total de \$825 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$15.494 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 175 lotes, de los cuales 45 ya se encuentran vendidos y pendientes de entrega. Además, dentro del inventario, se incluía un macrolote a desarrollar con un valor de \$15.656 millones.

4.2. Edificios

	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
Final de obra	2016	2022	2025 (e)	2025 (e)
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	26.032 ¹
Avance de obra	100%	100%	92%	83%
Avance de ventas	99%	95%	88%	66%
Participación CTIO	45,8%	80% ²	70% ²	50% ²

(1) Acqua: 17.728, Consultatio: 7.278, Nordelta: 1.026.

(2) 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.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$30.587 millones los cuales provinieron de la entrega de 3 departamentos.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto tenía ventas pactadas por un total de \$1.389 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$139 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$1.250 millones. Además, tenía créditos por venta por un total de \$1.353 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 2 departamentos valuados en \$3.048 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$21.198 millones, derivados de la entrega de posesión de 27 departamentos, 1 local comercial y 5 cocheras.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$11.729 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 8 departamentos y 2 locales comerciales por un total de \$382 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 14 departamentos y 1 local comercial valuados en \$39.671 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 9 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 (Palacio Libertad, 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

La fecha estimada para el final de las unidades funcionales es desde el primer semestre de 2025. Posteriormente se inicia el proceso de revisión de calidad previo al inicio de las posesiones.

Se finalizó el desarme de la grúa y el llenado del hormigón estructural pendiente.

En los subsuelos, avanzan las terminaciones de solados en cocheras y palieres, mientras continúan los trabajos de impermeabilización en tabiques submurales e instalaciones. Se aprobó la sala de transformadores y medidores, y se avanza con la pintura de los tres subsuelos.

Los contrapisos interiores en las unidades están terminados, y se ejecutan en los amenities de los pisos más altos y en Planta Baja. La colocación de pisos en unidades finalizó y está en proceso de pulido; en palieres, se completó hasta el piso 9.

En la fachada, se aplicó la primera mano de pintura en el frente de Belgrano, dándole su tono verdoso y mejorando el acabado del hormigón grecado.

Se inició la colocación del cerco de la plaza y el movimiento de tierra tiene un avance del 90%, con trabajos en riego e iluminación. Además, comenzaron las pruebas hidráulicas en la batea de la obra de arte.

Se habilitaron dos ascensores en el núcleo de Huergo y se continúa con la instalación y programación del resto.

Se avanza en las tramitaciones AVO2 para la torre y la plaza.

Ventas

Durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, el proyecto Huergo concretó la venta de 44 departamentos, 33 cocheras y 5 bauleras.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto contaba con ventas pactadas por 447 departamentos, 1 local y 231 cocheras/bauleras por \$90.814 millones de los cuales, \$87.295 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$3.519 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock valuado en \$103.504 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 desarrolla, construye y comercializa en la actualidad.

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 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

Avanzan las tareas de albañilería en los pisos altos junto con los armados de estructuras de cielorrasos y proyección de yesos.

Comenzó la impermeabilización sobre losa de garita de acceso al predio.

Se completó el amure de jambas de carpintería en el séptimo piso y avanzan los contrapisos en patios de dúplex en planta baja.

Finalizó la impermeabilización de balcones hasta el séptimo piso, incluyendo aislaciones y carpetas en sectores específicos.

En instalaciones, se completaron canalizaciones eléctricas en varios pisos y avanza el cableado. Los sistemas de agua, cloacas y calefacción progresan en los niveles superiores.

Continúa la colocación de marcos y hojas de carpintería metálica, con trabajos avanzados en frentes de aluminio y vidrio.

Se completan revoques de yeso y estructuras de Durlock hasta el quinto y sexto piso.

Avanzan las terminaciones, con instalación de pisos, revestimientos en baños, nivelación de carpetas y pintura interior en distintos niveles.

En exteriores, se trabaja en la impermeabilización de la losa de la garita y en la estructura de la cochera de cortesía.

Se inician instalaciones eléctricas y sanitarias en los amenities y avanza la licitación de revestimientos y mobiliario especial.

Ventas

Al 31 de diciembre de 2024, Oceana Nordelta tenía ventas pactadas por Consultatio por un valor de \$9.406 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía obras en curso valuadas en \$15.023 millones y registradas en el rubro inventario. Estos activos aún no han sido finalizados y están en proceso de construcción.

4.3. Futuros desarrollos

Catalinas Río

A través de una subasta pública organizada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), Consultatio adquirió tres terrenos contiguos en la zona de Catalinas II, lindantes con el nuevo Paseo del Bajo. Esta ubicación estratégica se ha consolidado como la nueva primera línea frente al Río de la Plata.

El desarrollo de Catalinas Río forma parte de una propuesta integral de revitalización del espacio público y transformación urbana, que busca conectar Catalinas II con la histórica manzana de Catalinas I y el centro de la ciudad. Este enfoque arquitectónico y urbanístico responde a las nuevas tendencias de habitabilidad y uso de los espacios, aportando valor a una zona clave de la ciudad y enriqueciendo su oferta de servicios.

Ubicado sobre un lote con 240 metros de frente, Catalinas Río se perfila como un nuevo destino dentro de la ciudad. El proyecto contempla la construcción de tres torres de usos mixtos, con un predominio

residencial, que incluirán espacios comerciales, educativos, gastronómicos y recreativos, además de áreas de coworking.

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño registrados en el rubro "Propiedades de inversión, bienes en construcción", por un valor de \$182.019 millones.

Montevideo

Durante el mes de febrero de 2025, la sociedad uruguaya Bislun S.A.S. suscribió acuerdos para hacerse de aproximadamente 141 localizadas en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay. Esto significó para la Sociedad un desembolso inicial de aproximadamente U\$S 13 millones, en función a su participación. Dicha operación tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes.

Maldonado

El 7 de enero de 2025, Consultatio ha firmado un contrato de compraventa por la adquisición del 100% de una Sociedad radica en la República Oriental del Uruguay, cuyo precio total fue de US\$ 7.500. El capital autorizado es de UY\$ 100.000 representado por 100.000 acciones nominativas, endosables de un valor nominal cada una de UY\$ 1. Dicha Sociedad adquirida resultó adjudicada de un inmueble de aproximadamente 145 hectáreas en el Departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. La adjudicación se realizó en el marco de un remate público, en el cual la subsidiaria presentó la oferta ganadora por un monto de U\$S 10,8 millones, suma que fue integrada en su totalidad al momento de celebrarse la compraventa del inmueble en el mes de febrero de 2025.

5. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de diciembre de 2024 comparativos con 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

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Activo no corriente	725.144	931.261	825.365	838.652	844.174	912.920
Activo corriente	542.977	669.632	450.511	554.961	592.857	423.644
Total del activo	1.268.121	1.600.893	1.275.876	1.393.613	1.437.031	1.336.564
Pasivo no corriente	322.907	461.008	402.064	366.743	203.610	221.936
Pasivo corriente	218.817	171.227	156.569	235.861	196.723	127.154
Total del pasivo	541.724	632.235	558.633	602.604	400.333	349.090
Aportes de los propietarios	204.661	204.808	204.746	204.747	204.746	204.746
Resultados acumulados	478.926	670.270	406.078	450.854	595.710	536.954
Atribuible a los propietarios de la controlante	683.587	875.078	610.824	655.601	800.456	741.700
Participación no controladora	42.810	93.580	106.419	135.408	236.242	245.774
Total del patrimonio	726.397	968.658	717.243	791.009	1.036.698	987.474
Total del pasivo y del patrimonio	1.268.121	1.600.893	1.275.876	1.393.613	1.437.031	1.336.564

5.2. Estructura de resultados consolidada

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Resultado operativo	(116.315)	112.781	(11.016)	94.026	78.664	49.622
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	33.317	58.511	14.568	(18.118)	25.588	15.732
Ingresos financieros	38.900	116.763	17.987	11.829	4.673	9.594
Costos financieros	(58.242)	(32.405)	(21.715)	(19.929)	(8.970)	(7.151)
Otros ingresos y egresos, netos	(390)	(2.644)	19.340	8.310	(3.122)	(8.259)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	3.583	27.481	(893)	20	(1.005)	(8.344)
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	(99.147)	280.487	18.271	76.138	95.828	51.194
Impuesto a las ganancias	26.479	(60.057)	(836)	(100.940)	(30.494)	(14.325)

Resultado neto del periodo	(72.668)	220.430	17.435	(24.802)	65.334	36.869
Otros resultados integrales						
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:						
Conversión de negocios en el extranjero	(98.655)	80.622	(21.526)	(49.824)	8.646	19.100
Total de otros resultados integrales	(98.655)	80.622	(21.526)	(49.824)	8.646	19.100
Resultados integrales del periodo	(171.323)	301.052	(4.091)	(74.626)	73.980	55.969
Resultado neto del periodo atribuible a:	(72.668)	220.430	17.434	(24.804)	65.334	36.868
Propietarios de la controlante	(76.930)	215.539	11.624	(63.725)	56.631	12.398
Participaciones no controladas	4.262	4.891	5.810	38.921	8.703	24.470
Resultado integral del periodo atribuible a:	(171.323)	301.052	(4.091)	(74.628)	73.980	55.968
Propietarios de la controlante	(155.812)	279.346	891	(83.072)	58.767	18.655
Participaciones no controladas	(15.511)	21.706	(4.982)	8.444	15.213	37.313

Tal como se desprende del cuadro precedente, el resultado integral del ejercicio reflejó una pérdida de \$171.323. Esta situación se explica, principalmente, por el impacto de la inflación local, cuya tasa anual (117%) superó a la suba del tipo de cambio (27,7%). En consecuencia, se registraron pérdidas en la valuación de propiedades de inversión, específicamente en las reservas de tierras, así como en activos financieros y participaciones en sociedades del exterior. Este efecto adverso respondió a la combinación de la evolución del tipo de cambio y el contexto inflacionario, que afectaron la rentabilidad y el valor de dichos activos en términos reales.

5.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	20.268	41.142	80.142	165.320	70.245	23.243
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	50.364	(27.425)	15.500	(65.664)	(26.370)	37.153
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(56.164)	(14.087)	(45.615)	(142.261)	(20.857)	(126.923)
Aumento (disminución) de efectivo	14.468	(370)	50.027	(42.605)	23.018	(66.527)

5.4. Indicadores sobre base consolidada

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de diciembre de 2024 comparativos con los ejercicios anteriores:

Indicador	Fórmula	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,48	3,91	2,88	2,35	3,01	3,33
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,34	1,53	1,28	2,31	2,59	2,83
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,57	0,58	0,65	1,79	0,59	0,68
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio neto promedio	(0,09)	0,26	0,02	0,52	0,06	0,04

6. Perspectivas futuras

Consultatio se encuentra en una nueva etapa de crecimiento, impulsada por una sólida planificación y una visión estratégica de expansión. La compañía continúa impulsando proyectos inmobiliarios únicos y de alta calidad, capitalizando el valor de su marca y aprovechando sus fortalezas. En este sentido, hemos concretado importantes adquisiciones de tierras que fortalecerán nuestro crecimiento a futuro. Sumado a estas recientes compras de tierras, 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 y consolidando nuestra reserva de tierras como base para una nueva etapa de crecimiento sostenido.

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, avanzaremos en el desarrollo de los dos primeros sectores de media densidad, y ampliaremos la infraestructura de servicios

En Nordelta, mantenemos nuestro compromiso con el desarrollo sostenible y la innovación a través del proyecto del nuevo Centro Nordelta donde se pondrá en marcha el programa educativo integral Área Beta, diseñado como un espacio de interacción entre el conocimiento y la producción, dirigido especialmente a las nuevas generaciones. La incorporación de instituciones educativas de renombre como Universidad Austral y la Universidad de San Andrés marcará el inicio de este innovador ecosistema. También, continuaremos trabajando en el desarrollo de edificios residenciales, aptos para uso profesional, oficinas y locales comerciales, contando con la colaboración de reconocidos estudios de arquitectura a nivel internacional.

En el segmento de urbanizaciones, continuamente 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 cuanto al segmento de edificios, 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 en las parcelas ubicadas en la zona de Catalinas. Con la finalización de proyectos como Huergo 475 y Oceana Nordelta, nos preparamos para una nueva etapa de crecimiento, apalancada en nuestra sólida posición financiera y nuestra reserva estratégica de tierras.

A lo largo de todos sus proyectos, Consultatio mantiene un perfil financiero conservador, priorizando la minimización de riesgos y una combinación eficiente entre el uso del capital propio y la financiación mediante preventas. 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.

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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de marzo de 2025.

EL DIRECTORIO

Continuando con el uso de la palabra, el Sr. Presidente expone que los Auditores Independientes han confeccionado un informe de auditoría sobre el mencionado proyecto de estados financieros, respecto del cual el directorio toma conocimiento.

Luego de una breve deliberación, por unanimidad se aprueba la documentación prevista en el Artículo 234 inc. 1° de la Ley 19.550 correspondiente al ejercicio económico N° 44 cerrado el día 31 de diciembre de 2024, la Memoria, la Reseña Informativa referenciada en la Memoria del Directorio, y la Información complementaria a las Notas a los Estados Financieros requerida por las autoridades de control y el Reglamento de Listado de BYMA.

Por último, se resuelve por unanimidad que el Sr. Cristián Horacio Costantini, quien reviste el carácter de Presidente de la sociedad, suscriba la documentación precedentemente aprobada.

Se pone a consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

3. Informe sobre el Código de Gobierno Societario.

Seguidamente el señor presidente del directorio pone a consideración de los miembros presentes el próximo punto de la agenda relacionado con el informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario que será acompañado como Anexo a la Memoria de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, y procede a dar lectura al texto del mismo.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada sus valores y cultura. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

La Sociedad cuenta con un Código de Ética y procedimientos a fin de fijar estándares de conducta a seguir. Éstos establecen los principios éticos que forman la base de las relaciones entre la Sociedad, sus empleados y terceros; y brindan los medios e instrumentos para dar transparencia a los asuntos y problemas que podrían afectar la correcta administración de la Sociedad. Entre otras varias cuestiones, establecen pautas relativas al cumplimiento de la legislación aplicable y a la obligación de comunicar por escrito toda situación de conflicto de intereses.

El Código de Ética es aplicable a todos los empleados de la Sociedad cualquiera sea su nivel jerárquico, estableciendo que, en la medida que sean compatibles con la naturaleza de cada vinculación, todos los principios deberán aplicarse en la relación de la Sociedad

con contratistas, subcontratistas, agentes, proveedores, consultores, becarios y pasantes, sujeto a y de acuerdo con las leyes nacionales aplicables. Todo empleado debe privilegiar los intereses de la Sociedad por sobre cualquier situación que pudiera representar un beneficio personal real o potencial para él mismo o para personas allegadas.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

En el ejercicio de su función como órgano de dirección y administración de la Sociedad, el Directorio es responsable primario de la dirección estratégica de la Sociedad y aprueba aquellas decisiones relevantes para el cumplimiento de la estrategia de la Sociedad, incluyendo las relativas a sus inversiones y desinversiones.

El Directorio ha aprobado las principales políticas y procedimientos adoptados por la Sociedad que rigen diversos aspectos del gobierno societario. Cuando ello ha correspondido, la Sociedad ha buscado los más altos estándares en materia ambiental. Consecuentemente, durante el transcurso del año 2024 se ha realizado un seguimiento respecto de lo informado en el Código de Gobierno Societario, y sobre las mejores prácticas que deben adoptarse en línea con lo recomendado.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

La Sociedad cuenta con procedimientos de identificación, control y gestión de riesgos y regularmente se analiza la necesidad de su actualización. La Sociedad cuenta, además, con un comité gerencial encargado de la identificación y evaluación de riesgos críticos, así como de la definición e implementación de acciones tendientes a eliminar o mitigar tales riesgos. El Presidente informa periódicamente al Directorio sobre las tareas realizadas y medidas adoptadas por dicho comité gerencial.

Asimismo, la Sociedad ha desarrollado matrices de control interno aplicables a sus diversos procesos operativos, como ser compras y facturación, entre otros. Mediante aquellas matrices, se fijan estándares para su implementación y, a su vez, procesos de control periódicos respecto de su cumplimiento, buscándose detectar con anticipación deficiencias que pudieran existir y evitar cualquier tipo de fraude.

A principios de 2018 entró en funcionamiento el servicio Oracle Cloud, provisto por Oracle Argentina S.A., herramienta que facilita la estandarización de procesos del negocio de Consultatio y sus Compañías vinculadas y controladas, y redundando en una optimización de los recursos del mencionado grupo empresario.

En concordancia con lo mencionado anteriormente, la compañía trabaja con un responsable de procesos, con el asesoramiento de consultoras especializadas en los distintos rubros bajo análisis, en mejoras operativas para incrementar los niveles de eficiencia estructural y asegurar la disponibilidad de la información relevante para la toma de decisiones por parte del Directorio y los gerentes de primera línea. En el cumplimiento de sus funciones, el Comité de Auditoría informa anualmente al Directorio respecto de la razonable suficiencia del sistema de controles internos sobre reportes

financieros, en función de los reportes presentados por la gerencia, y los auditores externos.

La Compañía continúa trabajando en la documentación de dichos procesos, estructura organizacional y en la implementación de las mejoras sugeridas.

El Presidente del Directorio evalúa el desempeño de la gerencia, incluyendo el cumplimiento de los objetivos fijados respetando el interés societario (incluyendo el cumplimiento del nivel de utilidades previstas y logradas, la calificación financiera, la calidad de los reportes contables, el posicionamiento de la Sociedad en el mercado, entre otras cuestiones).

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Como se ha mencionado anteriormente, el Directorio ha aprobado las principales políticas y procedimientos adoptados por la Sociedad que rigen diversos aspectos del gobierno societario. Durante el transcurso del año 2024 se ha realizado el seguimiento respecto de lo informado en el Código de Gobierno Societario, y sobre las mejores prácticas que deban adoptarse en línea con lo recomendado. Finalmente, la Sociedad continúa trabajando en un nuevo proyecto de Código de Gobierno Societario, con el objeto de implementarlo en el año en curso.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

El Directorio y los Comités tienen establecidas reglas claras para su funcionamiento y organización. Los Directores son personas destacadas en el ámbito personal y profesional, y participan activamente en las reuniones.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

- VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.
- VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.
- VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

El Presidente es el encargado de dirigir y organizar las reuniones del Directorio y las Asambleas de Accionistas, contando para ello con la asistencia de distintos funcionarios que integran las correspondientes gerencias. Las reuniones son convocadas con la antelación suficiente, indicándose al momento de realizar la misma los temas a tratar y velando para que tanto los directores como los accionistas cuenten con la información suficiente.

Asimismo, funcionarios de alta jerarquía y asesores legales y técnicos son regularmente invitados a participar de las reuniones del Directorio y del Comité de Auditoría, en función de las cuestiones a considerar y pueden ser interpelados por cualquier miembro respecto de la información presentada, o de las demás cuestiones a su cargo, de modo que los miembros del Directorio y del Comité de Auditoría pueden realizar todas las consultas que crean necesarias y/o requerir toda la información adicional que consideren conveniente para la toma de sus decisiones

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento del órgano de administración en cumplimiento de lo establecido por el Estatuto de la Sociedad y la normativa aplicable en la materia. A dicho respecto el Presidente del Directorio realiza una evaluación del funcionamiento del órgano de administración e individualmente de cada uno de sus miembros.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Dadas las cualidades profesionales de las personas que integran el Directorio, la Sociedad no considera necesario implementar en la actualidad una política específica de capacitación continua para la formación de los miembros del Directorio y funcionarios ejecutivos que se encuentre estructurada formal y sistemáticamente. Sin perjuicio de ello, estos se mantienen actualizados en temas vinculados a la industria y a toda materia relevante para el desarrollo de sus funciones como integrantes del órgano de administración de la Sociedad.

Como parte de la gestión habitual de la Sociedad, esta adopta programas y acciones de actualización y capacitación aplicables tanto a funcionarios de primera línea como a empleados de la Sociedad en general, en función de las necesidades y responsabilidades específicas de los destinatarios.

Los asesores legales, contables e impositivos y las áreas responsables de desarrollos y procesos mantienen a los miembros del Directorio y a los funcionarios de primera línea informados acerca de cambios normativos, fiscales, políticas contables u otros acontecimientos que impacten en el cumplimiento de sus funciones y responsabilidades.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la

administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencias.

El responsable del área legal de la Sociedad realiza las funciones de la Secretaría Corporativa, proporcionando al Directorio asesoramiento imparcial e independiente. En ese rol, cumple funciones de coordinación y administración, y sirve como nexo de comunicación entre los directores, entre estos y las gerencias, y con los accionistas y personas de interés. Colabora en la coordinación de las reuniones de Directorio y las Asambleas de Accionistas, y las tareas propias de tales reuniones.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

Dada la importancia del rol del gerente general, y el de los gerentes de primera línea, el Presidente del Directorio se asegura que todos sus miembros estén involucrados en la designación o contratación de éstos.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.
- X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Según lo dispuesto en el Estatuto Social, el Directorio se compone de un mínimo de tres y un máximo de diez miembros elegidos en cada Asamblea General Ordinaria de Accionistas por un período de un año, pudiendo ser reelectos.

El Estatuto Social establece que, en la medida en que las acciones de la Sociedad coticen en algún mercado abierto, la Sociedad deberá contar con un Comité de Auditoría integrado por tres miembros, de los cuales al menos dos deben revestir el carácter de independientes.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2024, designó un Directorio integrado por cinco miembros, de los cuales tres directores titulares y un suplente revisten el carácter de independientes. El Directorio considera que el número de miembros que conforman el Directorio y la cantidad de miembros independientes son adecuados a la estructura de capital de la Sociedad en función de sus características y las circunstancias en las cuales se desarrolla.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por

al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas tiene competencia exclusiva para aprobar la designación y remoción de los miembros del Directorio y del Comité de Auditoría.

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones a la fecha por no haberlo considerado necesario el Directorio ni la Asamblea General de Accionistas.

La Sociedad y sus subsidiarias adoptan políticas y criterios de selección, evaluación y remuneración de gerentes de primera línea similares a aquellos adoptados por sociedades exitosas de características comparables. Los sistemas de evaluación de todo el personal, incluyendo gerentes de primera línea, responden a las técnicas más avanzadas en la materia a nivel global.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones a la fecha por no haberlo considerado necesario el Directorio ni la Asamblea General de Accionistas. Sin perjuicio de ello, la Sociedad tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes que podría realizar el Directorio, el Gerente General y sus accionistas.

La Sociedad y sus subsidiarias adoptan políticas y criterios de selección, evaluación y remuneración de gerentes de primera línea similares a aquellos adoptados por sociedades exitosas de características comparables. Los sistemas de evaluación de todo el personal, incluyendo gerentes de primera línea, responden a las técnicas más avanzadas en la materia a nivel global.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.

La orientación de los nuevos miembros electos del Directorio es coordinada por la gerencia del Área Legal en conjunto con la gerencia de Recursos Humanos de la Sociedad, quienes se encargan de informar al nuevo miembro sobre los aspectos más relevantes de la Sociedad, introducirlo con los demás miembros del Directorio y con las distintas gerencias, y proveerlo de información necesaria para llevar adelante su función. La gerencia de Recursos Humanos lleva adelante un proceso de orientación que abarca no solamente a nuevos miembros del Directorio, sino a todos los empleados que se incorporen a la Sociedad, el cual incluye entre otras cosas visitas a los distintos desarrollos que realice la empresa.

D) REMUNERACIÓN

Principios

- XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia -liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

La normativa aplicable no requiere que la Sociedad cuente con un comité de remuneraciones; en tal sentido ni el Directorio ni la Asamblea General de Accionistas ha considerado necesario a la fecha establecer dicho comité. El Presidente de la Sociedad es el responsable de fijar las remuneraciones dentro de la Sociedad.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

De acuerdo con las disposiciones de la normativa aplicable y conforme lo establecido en el Estatuto Social, la remuneración de los miembros del Directorio (incluyendo los miembros del Comité de Auditoría) es determinada por resolución de la Asamblea General Ordinaria de Accionistas.

La remuneración se fija teniendo en consideración diversos factores, particularmente los resultados económicos y financieros del ejercicio en cuestión, las responsabilidades asumidas por los consejeros, el tiempo dedicado a sus funciones, la competencia y reputación profesional de los mismos y el valor de los servicios prestados en el mercado. La Sociedad y sus subsidiarias adoptan políticas y criterios de selección, evaluación y remuneración de gerentes de primera línea similares a aquellos adoptados por sociedades exitosas de características comparables. Los sistemas de evaluación de todo el personal, incluyendo gerentes de primera línea, responden a las técnicas más avanzadas en la materia a nivel global.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

- XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.
- XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.
- XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.
- XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.
- XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Los informes y la documentación presentados al Directorio para la evaluación de los asuntos a ser considerados, y eventualmente aprobados por dicho órgano, incluyen la identificación y análisis de los riesgos asociados.

Semanalmente se llevan a cabo reuniones del Comité de Coordinación, en las cuales participan -además de algunos miembros del Directorio- funcionarios de la Compañía y sus subsidiarias en las que se analizan en profundidad, entre otras cosas, los riesgos asociados a las decisiones que se adoptan.

El Comité de Coordinación es el encargado de la identificación y evaluación de riesgos críticos, así como de la definición e implementación de acciones tendientes a eliminar o mitigar tales riesgos.

La Sociedad detalla los principales factores de riesgos específicos para la Sociedad y su actividad en cada reporte anual que pone a disposición del público inversor.

El Presidente informa periódicamente al Directorio sobre las tareas realizadas y medidas adoptadas por el Comité de Coordinación y los informes y documentación presentados al Directorio para la evaluación de los asuntos a ser considerados, y eventualmente aprobados, por dicho órgano, incluyen la identificación y análisis de los riesgos asociados.

El Comité de Coordinación y Riesgos cumple la función de proveer asesoramiento objetivo para agregar valor y optimizar las operaciones de la Sociedad, mediante un enfoque sistemático y disciplinado para evaluar y mejorar la efectividad del control de riesgos y procesos de gobierno interno.

El Comité de Coordinación busca identificar y evaluar riesgos críticos para la Sociedad, coordinar con los responsables de las distintas áreas de la Sociedad la identificación, evaluación y cuantificación de los riesgos críticos, mantener un mapa de riesgos relevantes y diseñar las medidas de mitigación y los planes de acción propuestos, monitorear de manera continua los riesgos críticos definidos y realizar el seguimiento del desarrollo y la aplicación de todas las medidas de mitigación definidas para los riesgos críticos.

El Directorio, al momento de considerar los estados financieros de la Sociedad, supervisa en los mismos la gestión de la Sociedad y la administración de sus riesgos significativos.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

La Sociedad cuenta con un responsable de auditoría interna y un responsable de procesos. Asimismo, a instancia del Directorio en los últimos años la Sociedad continúa profundizando sus procesos de control interno, y los de sus controladas.

El Comité de Auditoría tiene la función de asistir al Directorio en el cumplimiento de sus obligaciones de control respecto de la integridad de los estados financieros de la Sociedad y el sistema de controles internos sobre reportes financieros.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

El departamento de auditoría interna se encuentra integrado por profesionales especializados principalmente en materia contable, financiera y empresarial, debidamente capacitados y con gran capacidad de análisis.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

De conformidad con lo previsto en el Régimen de Transparencia, las sociedades que efectúan oferta pública de sus títulos y acciones deben constituir un Comité de Auditoría que funcione en forma colegiada con tres o más miembros del Directorio, con mayoría de Directores Independientes. En concordancia con esta normativa y respecto de nuestra Sociedad, dicho Comité está compuesto por tres o más miembros del Directorio elegidos por mayoría de votos, los cuales son en su mayoría independientes y tienen una formación profesional acorde a la normativa de la Comisión Nacional de Valores y la reglamentación aplicable.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Los auditores externos son elegidos por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas. La Asamblea determina el número y la duración de sus cargos, el que no puede superar un año. Pueden ser designados nuevamente y despedidos en cualquier momento.

El Comité de Auditoría, prepara un Informe Anual, en el que recomienda la designación, renovación o desvinculación de los auditores externos y asiste al Directorio en el cumplimiento de sus responsabilidades de fiscalización en relación con la independencia, desempeño y honorarios de los auditores externos.

La Sociedad no cuenta con una política específica al respecto, por cuanto el Directorio considera que lo regulado por las normas vigentes en cuanto a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y del Auditor Externo, es suficiente para el resguardo de los intereses involucrados en este aspecto.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

- XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.
- XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos e integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

La Sociedad cuenta con un Código de Ética que ha sido oportunamente aprobado por el Directorio de la Sociedad, entre otras políticas y procedimientos adoptados internamente a fin de fijar estándares de conducta a seguir, y de conformidad con lo establecido en los lineamientos de integridad aplicables a la materia.

El Código de Ética es aplicable a todos los empleados de la Sociedad cualquiera sea su nivel jerárquico, estableciendo que, en la medida que sean compatibles con la naturaleza de cada vinculación, todos los principios deberán aplicarse en la relación de la Sociedad con contratistas, subcontratistas, agentes, proveedores, consultores, becarios y pasantes, sujeto a y de acuerdo con las leyes nacionales aplicables.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciadores contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos

licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

Conforme se informó anteriormente, la Sociedad cuenta con un Código de Ética que ha sido oportunamente aprobado por el Directorio de la Sociedad, entre otras políticas y procedimientos adoptados internamente a fin de fijar estándares de conducta a seguir, y de conformidad con lo establecido en los lineamientos de integridad aplicables a la materia.

El Directorio vela por el Cumplimiento del Código de Ética y los programas que la Sociedad implementa a los efectos de fomentar la cultura ética y la integridad de ésta. La Sociedad cuenta con especialistas en compliance que prestan colaboración en la implementación de programas y su actualización periódica.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.

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

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

El criterio adoptado por la Sociedad y que recoge lo dispuesto en la normativa aplicable, define que una operación es significativa cuando:

“La normativa referida precedentemente establece como requisito para la realización de transacciones con Partes Relacionadas de monto relevante (entendiendo como tal a transacciones cuyo monto sea superior al 1% del patrimonio neto de la Sociedad según último balance aprobado) contar con: (i) pronunciamiento del Comité de Auditoría acerca de sí las condiciones de la transacción entre Partes Relacionadas pueden considerarse adecuadas a las condiciones normales y habituales de mercado; o (ii) el informe de dos firmas evaluadoras independientes, las cuales deberán haberse expedido sobre las condiciones de la transacción. No obstante, según las prácticas habitualmente seguidas por la Sociedad, previa a la aprobación de una transacción entre Partes Relacionadas por monto relevante, el Directorio de la Sociedad requiere al Comité de Auditoría opinión sobre las condiciones de las mismas en cuanto a si pueden considerarse normales y habituales de mercado. El Comité de Auditoría emite su opinión en base a los informes que haya requerido de especialistas independientes, cuando lo estime necesario.”

Cabe destacar que las operaciones entre Partes Relacionadas por montos significativos son informadas como hechos relevantes a la Comisión Nacional de Valores y a Bolsas y Mercados Argentinos S.A..

El Comité de Auditoría tiene facultades -y así lo ejerce- para requerir que la Sociedad o la correspondiente subsidiaria le provean toda la información necesaria para revisar la operación significativa de que se trate.

Los Directores, funcionarios y los empleados pertinentes de la Sociedad han sido capacitados para brindar toda la información necesaria para el debido análisis del Comité de Auditoría.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios	
XIX.	La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.
XX.	La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.
XXI.	La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.
XXII.	La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Sociedad posee un website institucional: <http://www.consultatio.com.ar>. Se trata de una página web de libre acceso y de fácil uso, cuyo objeto es brindar información actualizada, suficiente y diferenciada (se encuentra clasificada según diferentes temas, como ser 'Proyectos' o 'Inversores', entre otros).

A través de dicho vínculo, el inversor puede obtener información corporativa de la Sociedad, incluyendo los estados financieros consolidados anuales y trimestrales. A través de estos canales de ingreso de consultas y/o requerimientos de los accionistas, la Sociedad canaliza las solicitudes de acuerdo al área específica sobre la que versa la misma y procura brindar respuestas. Asimismo, a través de dicho vínculo es factible recoger las inquietudes de los usuarios en general.

Toda información que sea considerada como un hecho relevante, según normativa de la Comisión Nacional de Valores y a Bolsas y Mercados Argentinos S.A. es puesta en conocimiento de la totalidad del mercado y del público inversor, revistiendo la misma el carácter de información pública.

La Sociedad posee un Responsable de Relaciones con el Mercado y un Responsable de Relaciones con los Inversores, ejerciendo actualmente esos cargos el Sr. Joaquín Aguilar Pinedo y la Sra. Natalia Mazzotta, respectivamente.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Sociedad cuenta con canales de comunicación para mantenerse en contacto con las partes interesadas, y en base a las consultas recibidas analiza y responde las consultas que no pueden ser evacuadas con la información disponible en su página web y canales de comunicación habituales.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Asamblea de Accionistas es el ámbito en el que los accionistas consideran las cuestiones sujetas a su aprobación en virtud de las normas aplicables y el Estatuto Social, y donde la Sociedad brinda información a sus accionistas.

El Directorio adopta todas las medidas requeridas por la normativa aplicable para promover la participación de todos los accionistas y tenedores de títulos representativos de acciones en las Asambleas Generales de Accionistas.

En función de la normativa aplicable y el Estatuto Social, las Asambleas de Accionistas pueden ser celebradas en la Ciudad de Buenos Aires, lugar en donde se encuentra la sede social, o a distancia. El Directorio aprueba la convocatoria a las Asambleas de Accionistas y las cuestiones a considerar en las mismas y autoriza a la gerencia a publicar las notificaciones y adoptar todas las medidas necesarias para el desarrollo de las Asambleas. La convocatoria a Asamblea es publicada en el Boletín Oficial, el Boletín de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en un diario de mayor circulación del país. Además, se brinda la información a través de la Autopista de Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores.

Con anterioridad a la celebración de cada Asamblea de Accionistas, la Sociedad pone a disposición de estos toda la información necesaria para la consideración y voto de los accionistas en dichas Asambleas.

La Sociedad implementa los mecanismos previstos por la normativa aplicable destinados a que los accionistas minoritarios puedan proponer asuntos para debatir en la Asamblea de Accionistas. Para ello, los accionistas deben presentar la correspondiente solicitud a la Sociedad con la antelación requerida acompañada por una justificación del requerimiento o del proyecto de resolución que se propone adoptar.

No existe ningún impedimento estatutario para que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en Asambleas conforme la normativa vigente.

Cabe destacar, no obstante, que en las últimas Asambleas de Accionistas celebradas ningún accionista minoritario ha propuesto temas a debatir.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales, y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

La Sociedad normalmente provee de información a sus accionistas a través de la Autopista de Información Financiera y/o de su sitio web, donde publica la información relevante.

El Estatuto de la Sociedad ha sido objeto de modificación, contemplando la posibilidad de que los Accionistas participen de las Asambleas a distancia mediante el uso de medios tecnológicos.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La distribución de dividendos depende de los resultados económicos de la Sociedad, de su situación financiera, de las perspectivas económicas, de los planes de inversión y de otros factores que afectan la marcha de la Sociedad, y que son los que evalúa el Directorio al momento de elevar una propuesta a la Asamblea de Accionistas respecto de la aprobación de una distribución de dividendos. La determinación del monto de dividendos a distribuir se decide por mayoría de votos en la Asamblea de Accionistas, a propuesta del Directorio.

Luego de un breve intercambio de opiniones, el Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario puesto a consideración es aprobado por unanimidad, resolviéndose su presentación ante los organismos de contralor que correspondan.

Se pone a consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

4. Informe Anual del Comité de Auditoría por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

A continuación, el Sr. Costantini expresa que el Comité de Auditoría, que él integra, ha preparado el correspondiente informe por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, y se procede a dar lectura del mismo:

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORIA
POR EL EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2024**

*A los Señores Directores y Accionistas de
Consultatio S.A.
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.*

De nuestra consideración:

En nuestro carácter de miembros del Comité de Auditoría de Consultatio S.A. (el "Comité") y en cumplimiento de la normativa aplicable, emitimos el presente informe en relación con el tratamiento dado a las cuestiones de nuestra competencia durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 (el "Ejercicio"), previstas en el artículo 110 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (la "Ley 26.831"); y en el Capítulo III, Título II de las Normas de la Comisión Nacional de Valores (T.O. 2013), (las "Normas de la CNV").

I. CONSTITUCION Y DURACIÓN DEL COMITÉ

El Comité fue instaurado por resolución del Directorio de Consultatio S.A. de fecha 1 de abril de 2008. La duración del mandato de los miembros del Comité, según fuera fijado por el Directorio en esa misma fecha, es de un año, siendo reelegibles. Sus actuales miembros fueron designados por resolución del Directorio de fecha 25 de abril de 2024.

II. COMPOSICION DEL COMITÉ

Al 31 de diciembre de 2024, el Comité se encontraba compuesto por:

- ❖ Cristián Horacio Costantini (presidente y director titular de Consultatio S.A., como miembro titular no independiente).*
- ❖ Víctor Rolando Dibbern (director titular de Consultatio S.A., como miembro titular independiente).*
- ❖ Paula De Elía (director titular de Consultatio S.A., como miembro titular independiente).*
- ❖ José Miguel Chouhy Oría (Vicepresidente de Consultatio S.A., como miembro suplente no independiente).*

El Reglamento Interno del Comité de Auditoría fue aprobado en la reunión del Directorio N° 185 del día 1 de abril de 2008 y por los integrantes del Comité el 9 de mayo de 2008 e inscripto en la Inspección General de Justicia con fecha 9 de junio de 2008 bajo el N° 11475 del Libro 40, tomo de Sociedades por Acciones.

III. TRATAMIENTO DADO A LAS CUESTIONES DE COMPETENCIA DEL COMITÉ. ALCANCE DE LAS TAREAS REALIZADAS

El Comité mantuvo durante el Ejercicio reuniones con la periodicidad prevista en el Reglamento. A continuación, se sintetiza el tratamiento dado a las cuestiones de su competencia, excepto aquellas que no resultaran aplicables.

A. Auditoría externa

Se han evaluado los antecedentes y las diferentes alternativas de servicios profesionales recibidas para auditar los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2024.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas del 25 de abril de 2024 aprobó por la totalidad de los accionistas con derecho a votos en condiciones de ser emitidos se prorrogue el plazo de actuación como auditores externos a la firma Deloitte & Co. S.A.

Con el propósito de evaluar si la calidad de la labor de la auditoría externa permite brindar un nivel satisfactorio de confianza sobre los documentos por ella examinados, hemos analizado las siguientes cuestiones:

- 1. Las condiciones profesionales y personales de los auditores contemplando:
 - a) Experiencia y antecedentes del socio a cargo de la auditoría.*
 - b) Análisis de la metodología de trabajo empleada.*
 - c) Prácticas de independencia y de control de calidad de la firma auditora.*
 - d) Declaraciones juradas de auditores externos.**
- 2. Verificación de los servicios contratados.*
- 3. Análisis del Plan de Auditoría.*
- 4. Revisión de informes trimestrales y anuales emitidos.*
- 5. Discusión con directivos claves de la Sociedad en relación a los puntos anteriores.*

Como resultado de nuestro trabajo, no hemos tomado conocimiento de ninguna cuestión de importancia que se deba mencionar en relación a los auditores externos, con su contratación, desempeño, sus informes y servicios prestados. Por lo tanto, entendemos que su labor ha sido adecuada para el propósito de brindar un razonable nivel de confianza sobre la documentación objeto de su trabajo.

En adición, informamos que los importes facturados por los auditores externos a la Sociedad durante el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, en concepto de auditoría y otros servicios destinados a brindar confianza a terceros, según el criterio previsto en la Resolución General de C.N.V. N° 400, ascendieron a un total de \$318.048.512.

B. Sistemas de Control Interno – Gestión de Riesgos

La Sociedad entiende a la gestión de riesgos como el proceso realizado por el Directorio, las gerencias y demás personal con el propósito de identificar contingencias que las puedan afectar negativamente y definir e implementar respuestas ante ellas, cumpliendo las políticas al respecto establecidas por el Directorio.

Nuestra responsabilidad en esta materia se limita a evaluar el cumplimiento de las políticas de información sobre la gestión de riesgos. Al respecto hemos revisado el proceso para individualizar y evaluar los riesgos, implementar soluciones y considerar si éstos son adecuadamente informados según normas legales vigentes y contables de la sociedad. Asimismo, se revisaron las responsabilidades de control y se ha continuado con la modificación del Organigrama para una mejor asignación de las mismas.

Se mantuvieron reuniones periódicas con las áreas responsables de la Sociedad, con el objeto de controlar su consideración para la preparación de los estados financieros trimestrales y la evaluación de los riesgos inherentes a la actividad de cada área.

Como resultado de nuestra labor, no hemos tomado conocimiento de desvíos significativos en la política de información en materia de gestión de riesgos.

C. Normas de Conducta

Hemos evaluado el cumplimiento de las normas de conducta emanadas de disposiciones legales y de consenso de la línea directiva de la sociedad. No hemos tomado conocimiento de ninguna cuestión que signifique un apartamiento relevante de las normas de conducta mencionadas.

D. Información financiera y sobre hechos relevantes

Nuestra responsabilidad al respecto consiste en evaluar la confiabilidad de la información financiera y sobre hechos relevantes presentada a la Comisión Nacional de Valores y a Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"). No incluye la realización de exámenes de acuerdo con normas de auditoría.

Nuestra labor se ha limitado a las tareas indicadas más adelante y por lo tanto nuestra conclusión sobre la información mencionada a continuación no debe interpretarse como una opinión profesional sobre la misma, sino que se circunscribe a señalar las observaciones resultantes de la tarea realizada. Con relación a los estados financieros del ejercicio, el auditor externo y la Comisión Fiscalizadora son quienes emiten un informe al respecto. Nos hemos basado en parte en la labor por ellos realizada.

A partir de ella y de nuestra propia evaluación no hemos tomado conocimiento de observaciones de importancia que debamos efectuar a la información mencionada ni a las políticas, procedimientos y controles relacionados con su elaboración.

E. Operaciones con partes relacionadas

El Comité, en cumplimiento de sus funciones, cuando resulta aplicable, analiza las operaciones realizadas con “partes relacionadas”, y en caso de considerarlo necesario por haber alguna que involucre un monto relevante, emite su opinión conforme surge de la normativa, expidiéndose expresamente respecto de si dicha operación se ajusta a las condiciones normales y habituales de mercado y a las pautas normales de una operación celebrada entre partes independientes.

F. Conflictos de interés

Durante el transcurso de nuestra labor como miembros del Comité y del Directorio de la Sociedad, no hemos tomado conocimiento de ningún caso de relevancia en el cual haya intervenido un integrante de los órganos sociales afectado por una situación de conflicto de interés, contraviniendo lo dispuesto por la Ley, la reglamentación y la Sociedad al respecto.

G. Propuesta de Honorarios de Directores

Se han evaluado las propuestas de honorarios del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora a ser presentada a la Asamblea de Accionistas. Los montos fijados se consideran razonables, sin abrir juicio de los importes correspondientes a los suscriptos.

H. Evaluación de las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y su impacto sobre la Sociedad

El Comité de Auditoría ha evaluado el impacto de las NIIF sobre la Sociedad, analizando las cuestiones relacionadas con los criterios de valuación de determinados rubros y el avance del Programa de Capacitación del personal involucrado en la implementación de las mismas. El Comité considera que la Sociedad cumplimentado los pasos necesarios para un adecuado y puntual cumplimiento de los plazos establecidos en las disposiciones vigentes y que se estará en condiciones de satisfacer las mismas sin inconvenientes.

IV. CONCLUSION GENERAL

De acuerdo a lo precedentemente indicado, como miembros del Comité de Auditoría de la Sociedad hemos llevado a cabo diversas tareas en cumplimiento de las responsabilidades que nos asignan las disposiciones legales, reglamentarias y societarias. Como resultado de las tareas mencionadas y según lo indicamos anteriormente en relación al Ejercicio Económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, los miembros del Comité nos encontramos en condiciones de expresar que no hemos tomado conocimiento de ninguna observación que, según nuestro criterio, debamos efectuar en este informe en relación con las materias de nuestra competencia.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de marzo de 2025

Finalizada la lectura del mismo, el Directorio toma conocimiento del referido informe.

Se pone a consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

5. Plan de Actuación del Comité de Auditoría para el año 2025.

Haciendo uso de la palabra el Sr. Costantini, expone para los presentes del Plan de Actuación correspondiente al período 2025:

PLAN DE ACTUACIÓN DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DE CONSULTATIO S.A. (EJERCICIO 2025)

De acuerdo con lo establecido por la Ley 26.831 y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV), el Comité de Auditoría de Consultatio S.A. debe presentar en forma anual ante el Directorio y la Comisión Fiscalizadora, su Plan de Actuación para el ejercicio 2025 (el "Plan de Actuación").

A continuación, se detallan los temas a ser considerados dentro del Plan de Actuación, sin perjuicio de cualquier otra tarea que el Comité estime conveniente o que surja de las normas aplicables y/o del Reglamento Interno aprobado en la reunión del Comité de Auditoría del 9 de mayo de 2008:

1. En lo relativo a los Auditores Externos:

El Comité de Auditoría emitirá opinión respecto de la propuesta de designación de los auditores externos (por su continuidad o cambio), a presentar por el Directorio a la Asamblea de Accionistas y solicitará toda la documentación adicional en caso que fuera necesaria a los efectos de determinar la razonabilidad de la designación, constatándose además si se cumple con los criterios de independencia de los auditores externos propuestos, de acuerdo con lo establecido por disposiciones vigentes, velando por la independencia de los mismos.

El Comité de Auditoría tomará conocimiento del Plan de Trabajo de la auditoría externa, realizando una revisión de la actividad programada y proponiendo, en caso de considerarlo necesario, cambios o ajustes en función de la evaluación que efectúe el Comité de Auditoría.

Se programarán reuniones para el tratamiento de la información contable efectuándose un seguimiento del desarrollo del Plan de Auditoría Externa. Se revisará junto con los Auditores las dificultades que se hayan presentado con la Compañía.

Se informarán, en oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, los honorarios facturados por el Auditor Externo.

El Comité de Auditoría evaluará el desempeño de la Auditoría Externa, emitiendo opinión en oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales.

2. En lo relativo a las tareas de Auditoría Interna:

El Comité evaluará el desempeño del área de control interno emitiendo su opinión en ocasión de la presentación anual de los Estados Financieros Anuales para lo cual se procederá a:

- Revisar el Plan de actividades de la Compañía, en referencia al control interno sobre procesos contables, administrativos y/o de relación con organismos de contralor, pudiendo el Comité sugerir cambios o ampliaciones en caso de considerarlos convenientes.*

- Llevar a cabo reuniones con las gerencias de Administración y Finanzas y/o el Responsable de Control Interno para constatar los procedimientos efectuados, sus resultados parciales y/o finales y a su vez tomar conocimiento de eventuales dificultades para su ejecución.
- Asimismo, se evaluará el proceso de seguimiento de observaciones surgidas de reuniones anteriores, y el grado de aplicación de las sugerencias propuestas por el Comité de Auditoría, la Gerencia General, gerencias de Administración y Finanzas, y el Responsable de Control Interno.

3. En lo relativo a la supervisión del funcionamiento de los sistemas de control interno y del sistema administrativo - contable, así como la fiabilidad de este o de la información financiera y hechos relevantes:

El Comité supervisará el funcionamiento de los sistemas de control interno y administrativos contables, su fiabilidad y de la información financiera brindada a los mercados y organismos de control, manteniéndose para ello reuniones periódicas con las distintas gerencias, Auditoría Interna y Externa, en las que el Comité efectuará la revisión de los informes y demás documentos que tanto la Compañía como la Auditoría Externa, le presenten al efecto.

El Comité deberá recibir de la Gerencia General y/o Gerencia de Finanzas y/o del responsable del Área involucrada en el asunto de que se trate, información sobre cualquier deficiencia significativa o debilidades sustanciales en el diseño u operaciones del sistema de control interno.

4. En lo relativo a operaciones en las que exista conflicto de interés o sean entre partes relacionadas:

El Comité de Auditoría a requerimiento del Directorio o de uno de sus miembros, y sin necesidad de una reunión de Directorio anterior, emitirá opinión previa respecto de las operaciones con partes relacionadas que involucren un monto relevante, teniendo en cuenta para la definición de estos conceptos lo establecido por la normativa aplicable.

La opinión versará acerca de si las condiciones de la operación pueden considerarse razonables y usuales en la práctica del mercado. En el caso de resultar necesario, el Comité acudirá a auditores externos independientes que respalden su opinión sobre este tipo de operaciones. El Comité emitirá opinión fundada al respecto.

5. En lo relativo al Plan de Actuación propiamente dicho y al funcionamiento del Comité de Auditoría:

El Comité de Auditoría llevará adelante las tareas previstas en el Plan de Actuación y de Trabajo para el ejercicio en curso, lo que incluye la asistencia y participación en la Asamblea Anual.

El Comité de Auditoría continuará con la evaluación de las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y su impacto sobre la Sociedad, pudiendo elevar a consideración del Directorio las pautas que resulten conveniente adoptar en consecuencia.

El Comité de Auditoría verificará la aplicación del Código de Ética de la Sociedad.

El Comité de Auditoría continuará con las capacitaciones pertinentes de los miembros del Comité.

6. En lo relativo a la elaboración del presupuesto del Comité de Auditoría para el ejercicio 2025:

El Comité de Auditoría propondrá un presupuesto estimado por la suma de \$ 800.000 para ser utilizado de conformidad con lo que disponen las Normas de la Comisión Nacional de Valores en el cumplimiento de las tareas asignadas a su cargo y para recabar el asesoramiento profesional que fuera necesario.

Finalizada la lectura del mismo, el Directorio toma conocimiento del referido Plan de Actuación del Comité de Auditoría para el ejercicio 2025.

Se pone a consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

6. Información sobre los honorarios facturados por los Auditores Externos a la Sociedad durante el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2024.

Continúa con la palabra el Sr. Presidente quien expone los honorarios por servicios de auditoría y otros servicios correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 prestados por la firma auditora, conforme se indica a continuación (expresado en pesos):

	Servicios de auditoría	Otros servicios relacionados a auditoría	Servicios fiscales	Otros servicios	Total
Consultatio S.A.	310.185.456	1.450.000	6.413.056	-	318.048.512
Sociedades controladas/consolidadas	229.180.525	2.400.000		-	231.580.525
Total	539.365.981	3.850.000	6.413.056	-	549.629.037

Referencias:

Servicios de auditoría: Corresponde a los honorarios por la ejecución de la auditoría de los estados financieros separados y consolidados al cierre del ejercicio y de las revisiones trimestrales correspondientes, con la finalidad de obtener una opinión / conclusión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

Otros servicios relacionados con la auditoría: Corresponden a otros servicios de aseguramiento que están razonablemente relacionados con la ejecución de la auditoría.

Servicios fiscales: Corresponde honorarios por servicios de elaboración de impuestos precios de transferencia, asesoría en estrategias fiscales, etc.

Otros servicios: Corresponde a honorarios por servicios que no están incluidos en ninguna de las categorías anteriores.

Se deja constancia que los servicios de auditoría y otros servicios distintos son monitoreados y aprobados por el Comité de Auditoría.

El Directorio toma conocimiento de los honorarios facturados por los Auditores Externos a la Sociedad, no teniendo objeciones respecto de los mismos.

A continuación, se pone en consideración el siguiente punto de la Agenda que dice:

7. Convocatoria a Asamblea General Ordinaria.

Toma la palabra el Sr. Presidente quien propone convocar a una Asamblea General Ordinaria de Accionistas a distancia, mediante el uso de la plataforma Microsoft Teams, el día 24 de abril de 2025, a las 11:30 horas, en primera convocatoria y para el mismo día a las 12:30 horas, en segunda convocatoria, para el caso de no obtenerse quórum en la primera convocatoria.

Luego de una breve deliberación, por unanimidad se resuelve convocar a una Asamblea General Ordinaria en la fecha y condiciones propuestas, para tratar el orden del día que se indica a continuación:

ORDEN DEL DÍA

1. Designación de dos accionistas para confeccionar y firmar el acta de la asamblea, juntamente con el Presidente de la Asamblea.
2. Consideración de la memoria, estados financieros, información complementaria y demás información contable, informe de la Comisión Fiscalizadora e informes de los auditores correspondientes al ejercicio económico N° 44 finalizado el 31 de diciembre de 2024.
3. Aprobación de la gestión del Directorio.
4. Aprobación de la gestión de la Comisión Fiscalizadora.
5. Consideración de los resultados del ejercicio económico N° 44, finalizado el 31 de diciembre de 2024. Desafectación parcial de la reserva facultativa a efectos de distribuir dividendos.
6. Remuneración del Directorio por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
7. Consideración de las remuneraciones a la Comisión Fiscalizadora correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.
8. Determinación del número de integrantes del Directorio y elección de los directores que correspondiere en consecuencia, por un período de un año.
9. Elección de tres síndicos titulares y tres síndicos suplentes para integrar la Comisión Fiscalizadora, por el período de un año.
10. Remuneración del contador dictaminante de los estados financieros correspondientes al ejercicio N° 44 finalizado el 31 de diciembre de 2024.
11. Designación del contador dictaminante para los estados financieros correspondientes al ejercicio N° 45 en curso.
12. Asignación de presupuesto al Comité de Auditoría Ley 26.831 para recabar asesoramiento profesional.
13. Autorización en los términos del Art. 273 Ley General de Sociedades.

Notas:

- (a) Depósito de constancias y certificados: Para concurrir a la Asamblea (artículo 238 de la Ley General de Sociedades), los accionistas deberán depositar el certificado extendido por Caja de Valores S.A. que acredite su condición de tal. El depósito deberá efectuarse de lunes a viernes, en el horario 10 a 18 horas, con al menos tres (3) días hábiles de anticipación al de la fecha fijada, y deberá efectuarse: i) en forma física en Av. Leandro N. Alem 815, piso 12°, Sector B, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o ii) vía correo electrónico a la casilla: legales@consultatio.com.ar. La Sociedad les entregará el comprobante que servirá para la admisión a la Asamblea. Se ruega a los señores apoderados de accionistas que deseen concurrir a la Asamblea, presentar en Av. Leandro N. Alem 815, piso 12° sector “B”, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la documentación pertinente, con hasta cinco (5) días hábiles de antelación al inicio de la Asamblea, a los efectos de su debida acreditación.
- (b) La documentación que considerará la Asamblea se haya a disposición de los señores accionistas en sede social sita en la Avenida Leandro N. Alem 815, piso 12°, sector “B”, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- (c) La Asamblea General Ordinaria de Accionistas se celebrará bajo la modalidad a distancia, mediante el uso de la plataforma Microsoft Teams. En tal sentido, el vínculo/link de acceso será informado a quienes confirmen su asistencia en los términos indicados en el punto (a).

Asimismo, se autoriza por unanimidad, indistintamente, a los Sres. Cristián Horacio Costantini y José Miguel Chouhy Oría, quienes revisten respectivamente el carácter de Presidente y Vicepresidente de la Sociedad, para suscribir toda la documentación relacionada con la convocatoria aprobada, incluyendo, pero no limitándose a las notificaciones a Bolsas y Mercados Argentinos S.A., la Comisión Nacional de Valores, así como también los edictos de convocatoria previstos en el art. 237 Ley General de Sociedades, y cualquier otro organismo de control; todo lo cual es aprobado por unanimidad.

Toma la palabra el Sr. Síndico Titular, Joaquín Ibañez, dejando constancia que los miembros conectados a distancia han podido participar con voz y voto, y de la regularidad de las decisiones adoptadas. Las resoluciones adoptadas serán transcritas al libro dentro de los cinco días hábiles, y firmadas por el Sr. Cristian H. Costantini en su carácter de Presidente del Directorio, y el Sr. Joaquín Ibañez como representante de la Comisión Fiscalizadora.

No habiendo más asuntos que tratar, se da por finalizada la presente, siendo las 12:14 horas del día indicado en el encabezamiento.

CRISTIAN HORACIO COSTANTINI
Presidente

JOAQUÍN IBAÑEZ
Síndico Titular