

Consultatio S.A.

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

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 proyecto de tres edificios 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 del periodo y posteriores

2.1. Adquisición de terrenos Nordelta Centro

La reunión de Directorio celebrada el 14 de marzo de 2025 aprobó la compra de seis macrolotes, ubicados en el área denominada Nordelta Centro, a la parte relacionada Nordelta S.A., por un total de US\$ 16,67 millones.

2.2. Distribución de dividendos

La Asamblea General Ordinaria, celebrada el 24 de abril de 2025, resolvió la distribución de dividendos en efectivo por un total de \$ 26,50 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.

El 9 de mayo de 2024, se hizo efectivo el pago del dividendo en efectivo aprobado por la Asamblea General Ordinaria accionistas del 24 de abril de 2025.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.

Joaquín Bañez
Por Comisión Fiscalizadora

Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122

Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

2.3. Adquisición de terreno a través de subasta pública

A través de una subasta pública organizada por el AABE celebrada el 5 de mayo de 2025, Consultatio resultó adjudicataria como mejor postor en el remate del inmueble ubicado en Soldado de la Independencia 615, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme a la oferta presentada por un monto de US\$ 21.230.200.

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.

2.4. 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.

2.5. 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 distinguen 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquin Ibanez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

3. Estado actual de nuestros proyectos en curso

A continuación, se detallan los principales proyectos en curso en los que participa Consultatio S.A., ya sea en forma directa, a través de sus subsidiarias o en negocios conjuntos, al 31 de marzo de 2025:

País	Proyecto	Segmento de negocio
AR	Puertos	Urbanizaciones
AR	Nordelta	Urbanizaciones
UR	Las Garzas	Urbanizaciones
UR	Futuro proyecto ubicado en "Maldonado"	Urbanizaciones
UR	Futuro proyecto ubicado en "Montevideo"	Urbanizaciones
AR	Oceana Puerto Madero	Edificios
AR	Oceana Nordelta	Edificios
AR	Huergo 475	Edificios
AR	Catalinas	Edificios
EU	Oceana Bal Harbour	Edificios

3.1. 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	21	11	Etapas 1
Medias densidades lanzadas	9	2	-
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).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

Avance de obra

Baja densidad (barrios):

- Las obras de infraestructura y caminería presentan un avance del orden del 85%. Permanece pendiente la puesta en marcha de las redes de gas, electricidad y telefonía, existiendo en algunos casos tareas de empalme por completar fuera del barrio. Se prevé que dichas redes estarán operativas hacia fines del 2025 o principio del 2026. Se encuentra en ejecución el edificio de acceso, con un con fecha de entrega estimada en el tercer trimestre de 2025, momento a partir del cual se completará el equipamiento de los elementos de seguridad y sistemas de control. Asimismo en 2025 se inicio la obra del Club House y se estima la fecha de entrega para el segundo semestre del 2026.
- Casuarinas: Las tareas de movimiento de suelo registran un avance del 80%.
- Gaviotas: Se ha dado inicio a las obras correspondientes a las redes de infraestructura. Las redes de cloacas y pluviales presentan un avance del 50%, en tanto que han comenzado los trabajos de instalación de las redes de agua, riego y telefonía.

Media densidad y áreas comunes:

- Centro Nordelta:
 - La infraestructura eléctrica está terminada y entregada a Edenor. Se inició con la energización del barrio, programada durante el mes de abril. Se contrató la red de seguridad, prevista para iniciar en abril. El gas está próximo a comenzar. Se comenzó con las obras de los puentes que unen las etapas 1 y 2.
 - 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 la primera etapa del parque incluyendo el movimiento de suelo completo y la plantación de la primera sección de arbolado.
 - En Área Beta, se ha terminado la losa sobre tercer piso y se avanza con columnas, tabiquería y encofrado de losas sobre cuarto piso, se prevé la ejecución de losa sobre cuarto piso para la próxima semana. La fecha estimada de puesta en funcionamiento es febrero del 2026.
 - Avanzan las obras edilicias correspondientes a las parcelas 12A y 23B con ejecución de subsuelos, en las mismas se construirán 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 incorporo mayores m2 de construcción al proyecto y se espera que la etapa de anteproyecto esté lista para licitar en el segundo trimestre de 2026.
 - Se licitó la primera etapa de la obra del waterfront, 350m de paseo costero. Las obras comenzaron a fines de abril, se están contratando la obra de pilotaje y el plazo de obra estimado es de seis meses.
- Swiss Medical avanza con la terminacion de su centro médico de alta complejidad. La fecha de inauguración está programada para el 11 de junio próximo. Nordelta SA esta ejecutando la primera etapa de veredas definitivas en dicha manzana.
- Margen Este: El tablestacado en el límite con el Delta Argentino registra un avance del 85%. Se están realizando tareas de dragado en el canal mayor y se extenderán durante el segundo trimestre. Se está gestionando la puesta en marcha de las redes eléctricas.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto Nordelta generó ingresos por ventas por un total de \$32.036 millones derivados de la entrega de posesión de 46 lotes.

Al 31 de marzo de 2025, Nordelta tenía ventas pactadas por un valor de \$442.045 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$328.768 millones, dejando un saldo pendiente de cobro por \$113.277 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$429.468 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de bienes en alquiler valuados en \$13.805 millones, los cuales

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

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

Baja densidad (barrios):

- 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.
- Nativas: las obras de acceso al barrio han avanzado significativamente. En el corto plazo, está previsto el inicio de la construcción del Club House.
- Orillas: se encuentra finalizado el movimiento de suelos e iniciadas las obras de infraestructura con un avance del 70%. Actualmente se encuentran en curso las obras viales y eléctricas con finalización estimada en junio 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 los 14 locales comerciales previstos se encuentran en proceso de apertura o en funcionamiento.
- Se dio 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 periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$17.793 millones, los cuales provinieron de la entrega de 85 lotes.

Al 31 de marzo de 2025, Puertos tenía ventas pactadas por un total de \$231.623 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$148.268 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$83.356 millones. Además, el proyecto tenía créditos por venta por un total de \$388 millones.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquin Ibanez
Por Comisión, Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto contaba con activos destinados a la venta valuados en \$377.723 millones, registrados en el rubro Inventario. Además, disponía de reservas de tierra y bienes en alquiler valuados en \$194.025 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 periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$190 millones.

Al 31 de marzo de 2025, Las Garzas tenía ventas pactadas por un total de \$7.870 millones. De esta cifra, se habían cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$7.822 millones, dejando un saldo pendiente de cobro de \$48 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 9 lotes por un total de \$986 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto mantenía un inventario valuado en \$16.051 millones, el cual estaba compuesto por un stock terminado de 174 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 \$16.295 millones.

3.2. 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 ⁽³⁾	2025 ⁽³⁾
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%	95%	87%

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Huergo 475	Oceana Nordelta
Avance de ventas	99%	97%	88%	69%
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.

(3) Fecha estimada.

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 periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto generó ingresos por ventas por un total de \$2.953 millones los cuales provinieron de la entrega de 1 departamento.

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto tenía ventas pactadas por un total de \$1.446 millones. De esta cifra, se han cobrado y registrado en el rubro Pasivo del contrato un total de \$742 millones, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$953 millones. Además, tenía créditos por venta por un total de \$1.393 millones.

Stock

Al 31 de diciembre de 2024, el proyecto mantenía un stock de 1 departamento valuado en \$1.669 millones, registrados en el rubro de Inventario. Dicha unidad se encuentra reservada.

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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

Avance de obra

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

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto registró ingresos por ventas por un total de \$5.241 millones, derivados de la entrega de posesión de 3 departamentos.

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto Oceana Puerto Madero tenía ventas pactadas pendientes de entrega por un valor de \$15.028 millones. Además, el proyecto tenía créditos por la venta de 5 departamentos por un total de \$93 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto mantenía un stock de 13 departamentos y 1 local comercial valuados en \$34.267 millones y expuesto en el rubro Inventario. De este inventario, 6 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.

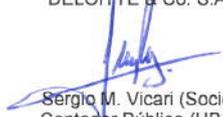
Ubicado en Avenida Ingeniero Huergo 475 entre Belgrano, Venezuela y Azopardo, Paseo del Bajo – Dique 2 Puerto Madero. Con cercanía a diversas universidades, espacios culturales (Palacio Libertad, La Trastienda, Luna Park, Paseo de la Historieta), espacios naturales (Reserva ecológica, Parque mujeres 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 Aeropuerto Jorge Newbery.

Avance de obra

- La obra presenta un avance significativo, con las unidades funcionales completadas hasta el piso 32 y palieres hasta el piso 20.
- Plaza: Las veredas ya alcanzan un 70% de avance, mientras que el paisajismo llega al 80%. Los ejemplares de mayor escala ya fueron plantados y comenzó la instalación de las farolas que vestirán con su luz al sector durante la noche.
- Gimnasio: El solado del sector exterior ya se encuentra finalizado y se avanza con la colocación de las pantallas de seguridad que le dan el cierre a la terraza. Con estos trabajos y la plantación ya finalizada, se inicia la colocación de equipamiento final, como artefactos de luz y cámaras de seguridad.
- Piso 36: El cielorraso se encuentra en un 90% de avance. En cuanto al SUM y laundry, se completó la primera etapa del piso EDFAN, quedando pendiente el pulido final. En la zona descubierta, el solado ya está terminado, a la espera del sellado definitivo.
- Ascensores: Los ascensores ya se encuentran calibrados.
- Fachada: Se iniciaron los trabajos de limpieza de vidrios de fachada y continúan los retoques de color verde, dándole los últimos detalles a su impronta final.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

- Puesta en marcha: Se iniciaron las revisiones de protocolos para la puesta en marcha de las instalaciones del edificio. Empresas contratadas, asesores, técnicos y la dirección de obra trabajan en conjunto para avanzar hacia una de las etapas más importantes del proyecto.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto Huergo concretó la venta de 3 departamentos.

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto contaba con ventas pactadas por 447 departamentos, 1 local y 231 cocheras/bauleras por \$102.356 millones de los cuales, \$100.275 millones se han cobrado y se encuentran registrados en el rubro pasivos del contrato, lo que deja un saldo pendiente de cobro de \$2.081 millones.

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto mantenía un stock valuado en \$116.832 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\$ 3,23 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

- Las etapas de movimiento de suelo y estructura de hormigón ya se encuentran finalizadas. En los subsuelos continúan los trabajos de herrerías de bauleras y se ha iniciado el cierre de muro de ladrillo de vidrio en palieres. En el basamento, se hormigonó la garita de acceso, se completó el solado peatonal en granito gris perla y comenzó la colocación del solado vehicular en mosaico Blangino. Además, avanzan las tareas de cordonería y delimitación de circulaciones exteriores.
- En la torre, la obra gruesa avanza con el cierre de carpinterías en el 7° piso y trabajos de yeso y cielorrasos en pisos 5° y 6°. En cuanto a la obra fina, se colocan pisos vinílicos hasta el 4° piso y porcelanatos hasta el 5°, y se iniciaron tareas de artefactos sanitarios y revestimientos en baños. En terminaciones, continúan trabajos en cocinas, placares y puertas interiores.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

- Las instalaciones sanitarias en unidades funcionales están finalizadas, restando trabajos en salas de máquinas. En instalaciones eléctricas, se inició el cableado del primer montante y finalizaron las canalizaciones en el 7° piso. La instalación termomecánica continúa en el 6° piso con la finalización del piso radiante.
- Respecto a los amenities, avanza la estructura de cielorrasos y colocación de equipos VRV. En la fachada, se completaron las lamas hacia la avenida y prosiguen tareas de ajuste. Los ascensores ya fueron finalizados y habilitados para uso interno de obra. Los servicios de luz, agua y cloaca están avanzados, y el gas se encuentra a la espera de inspección.
- Se ha iniciado también el programa de arte para áreas comunes.

Ventas

Durante el periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el proyecto Oceana Nordelta no concretó la venta de departamentos en cabeza de Consultatio.

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto contaba con ventas pactadas por 16 departamentos por \$10.579 millones de los 39 en cabeza de Consultatio.

Stock

Al 31 de marzo de 2025, el proyecto mantenía obras en curso valuadas en \$20.997 millones y registradas en el rubro inventario. Estos activos aún no han sido finalizados y están en proceso de construcción.

3.3. 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 marzo de 2025, el proyecto cuenta con tres terrenos y costos de diseño registrados en el rubro "Propiedades de inversión, bienes en construcción", por un valor de \$197.878 millones.

Montevideo

Durante el mes de diciembre de 2024, a través de su subsidiaria uruguaya Radewar S.A.S, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 141 hectáreas localizado en el Departamento de Montevideo, República Oriental del Uruguay, por un valor de aproximadamente U\$S 13 millones, en función a su participación en dicha entidad. Dicha adquisición tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sujeto a la obtención de los permisos correspondientes. Con fecha 25 de febrero de 2025 la Sociedad ha desembolsado el importe mencionado precedentemente a efectos de cancelar la compra del terreno arriba mencionado.

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; 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.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibáñez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

4. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 31 de marzo de 2025 comparativos con ejercicios anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en millones de pesos).

4.1. Estructura patrimonial consolidada

	31/03/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Activo no corriente	796.946	787.286	1.011.061	896.090	910.514
Activo corriente	591.835	589.502	727.013	489.114	602.516
Total del activo	1.388.781	1.376.788	1.738.074	1.385.204	1.513.030
Pasivo no corriente	372.125	350.577	500.512	436.517	398.170
Pasivo corriente	241.424	237.569	185.900	169.984	256.068
Total del pasivo	613.549	588.146	686.412	606.501	654.238
Aportes de los propietarios	222.212	222.198	222.358	222.291	222.291
Resultados acumulados	503.803	519.966	727.705	440.874	489.490
Atribuible a los propietarios de la controlante	726.015	742.164	950.063	663.165	711.781
Participación no controladora	49.217	46.478	101.599	115.538	147.011
Total del patrimonio	775.232	788.642	1.051.662	778.703	858.792
Total del pasivo y del patrimonio	1.388.781	1.376.788	1.738.074	1.385.204	1.513.030

4.2. Estructura de resultados consolidada

	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2021
Resultado operativo	(9.924)	(96.397)	(3.571)	(27.471)	(1.686)
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	2.694	10.957	3.689	(1.978)	(2.224)
Ingresos financieros	3.045	12.320	26.372	4.204	1.880
Costos financieros	(4.923)	(50.510)	(7.559)	(4.733)	(13.434)
Otros ingresos y egresos, netos	(49)	(107)	(72)	(375)	(1.652)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(3.172)	2.510	(733)	1.492	1.769
Resultado neto antes del impuesto a las ganancias	(12.329)	(121.227)	18.126	(28.861)	(15.347)
Impuesto a las ganancias	1.181	23.377	(11.961)	2.136	506
Resultado neto del periodo	(11.148)	(97.850)	6.165	(26.725)	(14.841)
Otros resultados integrales					
Partidas que pueden ser reclasificadas al estado de ganancias o pérdidas:					
Conversión de negocios en el extranjero	(7.477)	(80.833)	(5.242)	(12.455)	(7.528)
Resultados integrales del periodo	(7.477)	(80.833)	(5.242)	(12.455)	(7.528)
Resultado neto del periodo atribuible a:	(11.148)	(97.850)	6.166	(26.724)	(14.840)
Propietarios de la controlante	(9.448)	(94.225)	4.795	(29.615)	(22.303)
Participaciones no controladas	(1.700)	(3.625)	1.371	2.891	7.463
Resultado integral del periodo atribuible a:	(18.625)	(178.683)	923	(39.179)	(22.368)
Propietarios de la controlante	(16.163)	(159.171)	1.422	(35.613)	(24.738)
Participaciones no controladas	(2.462)	(19.512)	(499)	(3.566)	2.370

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquin Ibanez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA - T° 340 F° 122


Cristian H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

4.3. Estructura de flujo de efectivo consolidada

	31/03/2025	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2021
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	(31.643)	(17.186)	19.770	19.770	43.904
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	95.043	12.825	(14.280)	(14.280)	(32.634)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	7.130	6.393	(9.276)	(9.276)	(12.848)
Aumento (disminución) de efectivo	70.530	2.032	(3.786)	(3.786)	(1.578)

4.4. Indicadores sobre base consolidada

Se presentan a continuación los indicadores al 31 de marzo de 2025 comparativos con los ejercicios anteriores:

Indicador	Fórmula	31/03/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	2,45	2,48	3,91	2,88	2,35
Solvencia	Patrimonio neto total / Pasivo total	1,26	1,34	1,53	1,28	2,31
Inmovilización del capital	Activo no corriente / Total del activo	0,57	0,57	0,58	0,65	1,79

5. 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, en los últimos meses, hemos concretado importantes adquisiciones de tierras que refuerzan nuestra proyección de crecimiento a largo plazo. Además, nos encontramos explorando activamente nuevas oportunidades de adquisición de terrenos tanto en el ámbito local como internacional, 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. Con la culminación de estos dos proyectos, nos posicionamos para iniciar una nueva etapa de crecimiento, respaldados por nuestra sólida posición financiera y una estratégica reserva de tierras.

Nos encontramos trabajando en el diseño de los proyectos futuros tanto en Catalinas, como en las urbanizaciones previstas en Uruguay, con vistas a su próximo lanzamiento comercial y ejecución de obras.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente

Consultatio SA Reseña Informativa al 31 de marzo de 2025

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, 12 de mayo de 2025.

EL DIRECTORIO

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados
condensados fechado el 12 de mayo de 2025, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. S.A.


Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora


Sergio M. Vicari (Socio)
Contador Público (UBA)
CPCECABA – T° 340 F° 122


Cristián H. Costantini
Vicepresidente