

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

1. Segmentos en los que opera la Sociedad y sus subsidiarias

Consultatio opera en tres segmentos de negocio:

1.1. Urbanizaciones

Consultatio fue pionera en el desarrollo de este tipo de productos en Argentina. Las urbanizaciones comprenden grandes extensiones de tierra privada que ofrecen todos los servicios de una gran ciudad, incluyendo instituciones educativas, centros de salud, áreas de recreación y locales comerciales del rubro gastronómico, mercados y combustibles. El negocio consiste en la revalorización de tierra, partiendo de terrenos que no poseen inicialmente la infraestructura adecuada. Al incorporar dichos trabajos y servicios se habilita la venta de lotes unifamiliares agrupados en barrios para la posterior construcción de viviendas. A medida que los residentes comienzan a poblar la urbanización, se vuelve posible la venta de parcelas de mayor tamaño a desarrolladores de escala media (macrolotes) para la construcción de condominios, oficinas y desarrollos comerciales. La creación de urbanizaciones implica el desarrollo, comercialización y administración de grandes emprendimientos inmobiliarios integrales para usos múltiples. La Sociedad cuenta con una experiencia única en lo que respecta al movimiento de suelos y construcción de la infraestructura necesaria para este tipo de proyectos. Gran parte de la construcción se lleva a cabo por empleados de Consultatio SA o Nordelta SA.

1.2. Edificios residenciales

Comprende el desarrollo y comercialización de complejos residenciales de lujo de gran escala (típicamente por encima de 15.000 m2 vendibles). Consultatio se involucra activamente en la concepción y diseño del producto para crear el proyecto que maximice la calidad de la propuesta a sus clientes. A través de concursos, se trabaja en conjunto con estudios de arquitectura de primera línea, tanto locales como internacionales, artistas y diseñadores de interiorismo para la realización de un proyecto inmobiliario integral. La construcción es generalmente tercerizada y llevada a cabo por un contratista principal. La Sociedad realiza principalmente la función de controles de calidad y presupuestario. Además, se encarga de las contrataciones y negociaciones con los principales proveedores de instalaciones, materiales, tecnología y carpinterías. La comercialización se lleva a cabo habitualmente por personal interno trabajando juntamente con los principales brokers de cada zona.

1.3. Oficinas corporativas AAA

Consiste en el desarrollo y comercialización de complejos de oficinas AAA de gran escala (típicamente por encima de 20.000 m2 vendibles). Se prioriza el desarrollo en zonas premium para orientar el producto a corporaciones que necesitan amplias superficies de alfombra (típicamente plantas mayores a 600 m2 alquilables). La calidad de los inquilinos disminuye el riesgo en las cobranzas por alquileres y permite abocarse a proyectos de mayor calidad que permitan incrementar los márgenes. Como en los demás segmentos, Consultatio se involucra fuertemente en el desarrollo del proyecto a través de la adquisición de la tierra, la concepción y diseño del producto y la gestión de las obras. La Sociedad no ha adquirido en el pasado edificios terminados para alquilar, sino que ha buscado enfocarse en su rol de desarrollador y luego, según la estrategia, decidir la venta o alquiler. Como en todos los casos, salvo contadas excepciones, este tipo de productos se financian con equity, preventas bajo la modalidad build to suit y/o canjes con contratistas.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

2. Proyectos en desarrollo

2.1. Urbanizaciones

Proyecto	Nordelta	Puertos	Las Garzas
Ubicación	Tigre, Buenos Aires, AR	Escobar, Buenos Aires, AR	Rocha, URU
Adquisición de la tierra	1998	2007	2007
Primer lanzamiento comercial	1999	2010	2008
Terreno (hectáreas)	1705	1400	240
Barrios lanzados	26	10	1er etapa
Status	En construcción	En construcción	En construcción
Tenencia de Consultatio SA	49,99% (único proyecto que no consolida)	100%	45,02%

Nordelta – Argentina

El proyecto:

Nordelta es un proyecto que comprende 1.705 hectáreas ubicado en el Partido de Tigre, Buenos Aires, que combina la tranquilidad de la naturaleza con las comodidades de la ciudad. Incluye los siguientes servicios: tres centros médicos (uno en construcción), cinco colegios, un centro comercial con más de cien locales, dos templos religiosos, cinco 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 que incluye piletas, canchas de tenis y fútbol, dos estaciones de servicio, salones para eventos, hotel 5 estrellas y acceso directo a la Autopista Panamericana (vía principal que comunica con la Ciudad de Buenos Aires).

A la fecha de emisión de esta reseña, más de 40.000 residentes viven en 26 barrios de casas y más de 5.900 departamentos y tienen acceso a servicios de infraestructura de última generación.

Avance de obra:

Lotes:

- En el barrio Los Puentes continúa el desarrollo de la etapa 2, ya habiendo terminado los tendidos por calzada y comenzando los tendidos por vereda. Asimismo, continúan los trabajos en los tres puentes, donde se presentan avances del 50% para los internos, y del 20% para el puente de acceso.
- En el sector Margen Este se continúa con el movimiento de suelo en el canal mayor y se comenzó con la ejecución de la calle.
- En el barrio Yatch, se retomaron las tareas de movimiento de suelo y tablestacado de hormigón en la etapa 5.

Centro Cívico y áreas comunes:

- En cuanto a los accesos a Nordelta, concluyó la modificación del acceso Benavidez. Además, se iniciaron las tareas en el estacionamiento de Nordelta Plaza y en el terraplén en la calle Austria.
- Swiss Medical continúa con la ejecución de su centro médico de alta complejidad. La fecha estimada de inauguración es mayo de 2024.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

- Se firmó un convenio con ORT Argentina para la construcción de un establecimiento educativo que brinde enseñanza de nivel primario, secundario y terciario. La nueva edificación será desarrollada con técnicas innovadoras y con un diseño de vanguardia, que ofrecerá espacios de aprendizaje con nuevas tecnologías y enfoques pedagógicos. La primera etapa se prevé que estará habilitada para el ciclo lectivo 2024. El colegio ya tiene la factibilidad urbanística aprobada por la municipalidad de tigre y avanza en el desarrollo del proyecto ejecutivo.
- En el Centro Nordelta se completó la infraestructura por calzada en la etapa 2 y continúa la ejecución de la caminería.
- Finalizó el concurso de anteproyecto para la ejecución del centro de innovación, donde se seleccionó un proyecto ganador, el estudio alemán Sauerbruch-Hutton. El mismo tendrá un tamaño de 3.500 m² y se estima que su ejecución comenzará en marzo de 2023.
- Se contrató a los estudios Richter Dahl Rocha & Asociados y Sauerbruch-Hutton para el desarrollo de un proyecto edilicio de usos mixtos, residencial y comercial, de 35.000 m² de superficie edificada para las parcelas 3 y 9.
- En el centro médico Las Lomas se continúan ejecutando ampliaciones por 1.300 m², que duplicarían la superficie actual. Ya se han inaugurado nuevas cocheras y un laboratorio de análisis clínicos.

Estrategia comercial:

Para dar un nuevo impulso al nuevo Centro Nordelta, con la llegada de la nueva institución educativa, se iniciará una propuesta educativa integral denominada Área Beta, un ecosistema de interacción entre el conocimiento y la producción. El Área Beta es un polo de experimentación y aprendizaje disruptivo y abierto, dirigido a las nuevas generaciones que aspira a crear un gran ecosistema de actores e intercambio entre conocimiento y producción. El nuevo espacio edilicio y conceptual estará también provisto de servicios culturales, gastronómicos y deportivos.

Por otra parte, la Sociedad seguirá evaluando las condiciones de mercado a fin de determinar el momento indicado para el lanzamiento de nuevos barrios y venta de macrolotes a terceros desarrolladores.

Status comercial:

Durante el primer semestre del año 2022, el proyecto reconoció Ingresos por \$ 2.268,1 millones explicados principalmente por la venta de bienes.

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Nordelta contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 36.985 millones de los cuales ingresaron \$ 27.060,3 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando en Anticipos pendientes de cobro por \$ 9.924,2 millones. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por ventas por \$ 178,4 millones.

Stock terminado y banco de tierras:

Al 30 de junio de 2022, Nordelta contaba con un Inventario de \$ 33.148,2 millones y bienes en alquiler en Propiedades de inversión de \$ 1.205,3.

Puertos - Argentina

El proyecto:

Puertos es una urbanización que comprende 1.400 hectáreas en el Partido de Escobar, Buenos Aires. El desarrollo, en un imponente entorno acuático con un gran lago central de más de 200 hectáreas, contempla un crecimiento programado con una amplia oferta de productos: lotes, macrolotes, townhouses, residencias, departamentos aptos para locales comerciales y profesionales. El proyecto urbanístico se realizó con una mirada arquitectónica, topográfica del lugar, y con criterio de sustentabilidad, sin resignar comodidad e infraestructura. Puertos se caracteriza por el diseño orgánico de los espacios, para simplificar la movilidad: un trazado de lagos interconectados que permite llegar navegando a cualquier punto de la ciudad, en el marco de un proyecto paisajístico desarrollado en función de la flora autóctona y un programa de arte público. En un ambiente único, esta ciudad posee una vida cívica activa, criterios constructivos sustentables y servicios tecnológicos de última generación. Puertos incluye un corredor biológico sobre la ribera, donde se preservan las especies autóctonas. 60 hectáreas de superficie libre, bordeando el Río Luján, que permiten la circulación de fauna entre los diferentes hábitats.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

A la fecha, Puertos cuenta con dos colegios, más un tercer colegio en desarrollo, atención médica, locales comerciales, club deportivo y náutico, un área comercial, y salida navegable al Río Lujan. También posee un programa de arte público, que incluye La Aguja del artista brasileño Artur Lescher, emplazada en la plaza central del área comercial, y El Salto de Hernán Marinas al borde del lago central. La ciudad cuenta con acceso directo a la ruta 9 Ramal Escobar, la vía principal que conecta la zona con los principales centros urbanos.

Avance de obra:

Lotes:

- El barrio Riberas se encuentra finalizado en su totalidad y se han comenzado las entregas de los lotes vendidos.
- En el barrio Amarras continúan los trabajos de tablestacados y comienzan las obras de infraestructura de la etapa 1. Asimismo, en la etapa 2, continúa el movimiento de suelo con un avance del 95%. Las fechas de entrega para construcción de obras particulares se estima para junio 2023 y junio 2024, respectivamente.
- En el barrio Nativas continúa el movimiento de suelo con un avance del 50% con una finalización prevista para el primer semestre del 2023.

Edificios residenciales y de oficinas:

- En el edificio Residencias del Lago se completó la provisión y colocación de los muebles de cocina. Además, se coordinó con propietarios la fecha de visita a finales de julio. La fecha de entrega para posesión se estima para el segundo semestre del 2022.
- En las Vilas, se completó la provisión y colocación de las carpinterías de aluminio en las terrazas. Además, se finalizaron los trabajos de instalación de riego automático en todas las vilas y se completaron los jardines con pasto. Por otra parte, fueron finalizados los trabajos de albañilería e instalaciones en el sector solárium, se avanza con el revestimiento de la pileta, colocación de soldados, barandas y diseño de los sectores verdes. Finalmente, se coordinó con los propietarios fecha de visita a finales de julio. La fecha de entrega para posesión se estima para el segundo semestre del 2022.

Áreas comunes:

- Se continúan las obras de infraestructura y vialidad para el sector comercial Acceso Escobar. La fecha estimada de finalización es para fines de 2022.
- En cuanto a la ampliación del Club Puertos, se encuentra finalizada la plaza pública sobre la troncal con la obra de Matias Duville. En cuanto al bar, playón multifunción y natatorio se continúa trabajando en su finalización la cual se estima para segundo semestre del 2022.
- En relación con el Programa de Arte Público, se encuentran colocadas algunas de las obras de arte. Se estima la finalización para el segundo semestre del 2022.
- Se retomaron las actividades para el desarrollo del nuevo edificio de ventas.
- En cuanto al club náutico, se ha inaugurado el nuevo espacio junto al sector lindero a Puertos Life.
- Se finalizó la rehabilitación de la primera calzada troncal, desde ruta 25 hasta el barrio Los Muelles.
- Se continúa avanzado en la obra de ampliación de la planta de tratamiento cloacal. La fecha de finalización se estima para el segundo semestre del 2022.
- Se comienza con la ejecución del segundo puente entre los barrios Riberas y Costas.

Estrategia comercial:

Durante el mes de abril de 2022 se realizó el lanzamiento del barrio Nativas, logrando un gran éxito comercial. El barrio cuenta con 418 lotes de 610 a 870 m2 promedio, con acceso directo a la reserva y club house con salida al lago central.

La Sociedad se encuentra trabajando en un programa comercial para reconvertir el espacio de servicios en un centro de destino turístico urbano. El mismo incluye la inauguración de un nuevo centro de ventas, la reconversión de los locales comerciales y el desarrollo del programa Puertos Life. Desde el mes de febrero de 2022, se ha dado continuidad a Puertos Life, un espacio pensado para toda la familia que incluye diferentes opciones gastronómicas, vida saludable y actividades náuticas y recreativas, en contacto con la naturaleza. La propuesta busca fidelizar a los residentes de Puertos y captar a futuros interesados a través de diferentes experiencias que presenten los grandes atractivos de la ciudad.

Por otra parte, continuando con el Programa de Arte a cielo abierto, Consultatio se encuentra avanzando en la producción de las obras de arte y su instalación.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

La Sociedad seguirá evaluando las condiciones de mercado a fin de determinar el momento indicado para el lanzamiento de nuevos barrios y venta de macrolotes a terceros desarrolladores.

Status comercial:

En el segundo semestre del ejercicio 2022, el proyecto reconoció Ingresos por ventas por \$ 733 millones explicados por la posesión de 30 lotes y un macrolote por \$ 718 millones y el alquiler de 16 departamentos y 6 locales por \$ 15,5 millones.

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Puertos contaba con boletos de compraventa vigentes y señas de clientes por \$ 28.185 millones de los cuales ya han ingresado \$ 18.430 millones, registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro Anticipos por \$ 9.755 millones. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por ventas por 32,5 millones y Créditos por alquileres por \$ 1,8 millones.

Stock terminado y propiedades de inversión

Al 30 de junio de 2022, Puertos contaba con un Inventario de \$ 32.489,7 millones; y Propiedades de inversión (reservas de tierras y propiedades en alquiler por \$ 17.110,2 millones valuadas a valor de mercado.

Las Garzas – Uruguay

El proyecto:

En 2008 Consultatio lanzó a la venta el proyecto Las Garzas, un complejo residencial de lujo. Las Garzas 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:

Lotes:

- Las obras en la Etapa 1 del proyecto, que comprende los primeros 336 lotes (901.869 m2), están finalizadas.

Estrategia comercial:

Con el objetivo de aprovechar el mayor flujo de turistas durante la temporada alta de verano diciembre - enero fue contratado al Cheff Marcelo “Camote” Langer para supervisar la cocina del restaurant ubicado dentro del proyecto. Asimismo, el equipo de comercial organizó una serie de eventos promocionales, incorporando figuras reconocidas de alto perfil para generar contenido de prensa e introducir el proyecto a nuevos compradores.

Se seleccionó un nuevo bróker, que llevará a cabo la comercialización del proyecto.

Status comercial:

Durante el segundo trimestre del ejercicio 2022, el proyecto reconoció Ingresos por ventas por \$ 15,8 millones explicados por la posesión de 3 lotes y un cambio de unidad.

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Las Garzas contaba con boletos de compraventa vigentes y señas de clientes por \$ 1.488 millones de los cuales ya han ingresado \$ 1.477 millones registrados en el rubro Pasivos del contrato, resultando pendiente de cobro anticipos por \$ 11 millones.

Stock terminado y banco de tierras:

Al 30 de junio de 2022, Las Garzas contaba con un Inventario de \$ 4.073 millones formado por un stock terminado de 190 lotes y un macrolote a desarrollar.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

2.2. Edificios residenciales

A continuación, se brinda información sobre los edificios residenciales al 30 de junio de 2022:

Proyecto	Oceana Bal Harbour	Oceana Puerto Madero	Oceana Nordelta	Huergo 475
Ubicación	Bal Harbour, Florida, USA	Puerto Madero, CABA, AR	Nordelta - Tigre, Buenos Aires, AR	Macrocentro, CABA, AR
Adquisición de la tierra	2012	2017	2017	2017
Terreno (m2)	22.460	11.362	23.080	3.920
Lanzamiento comercial	2013	2018	-	2021
Entrega	2016	2022	2025 (1)	2025 (1)
Superficie vendible (m2)	63.398	Residencial: 27.783 Retail: 1.844	22.636 (2)	Residencial: 24.103 Retail: 825 Cochera: 2.929 Baulera: 219
Superficie vendida (m2)	60.081	Residencial: 18.037 Retail: -	-	Residencial: 9.711 Retail: 435 Cochera: 1.158 Baulera: 15
Superficie entregada (m2)	60.081	Residencial: 1.772 Retail: -	-	-
Unidades totales	240	Residencial: 192 Retail: 10	-	Residencial: 507 Retail: 2 Cochera: 248 Baulera: 57
Unidades vendidas	225	Residencial: 120 Retail: -	-	Residencial: 201 Retail: 1 Cochera: 92 Baulera: 5
Unidades entregadas	225	Residencial: 16 Retail: -	-	-
Unidades en stock	15	Residencial: 70 Retail: 10	-	Residencial: 306 Retail: 1 Cochera: 156 Baulera: 52
Status	Construcción finalizada	Construcción en etapa final	En construcción	En construcción
Tenencia de Consultatio SA	41,1%	80%	50%	70%

(1) Fechas y valores estimados sujetos a modificaciones.

(2) Ver apartado a continuación "Oceana Nordelta".

Oceana Bal Harbour - Estados Unidos

El proyecto se encuentra totalmente finalizado desde el año 2016 fecha a partir de la cual se ha comenzado la entrega a sus propietarios de las unidades vendidas.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Status comercial:

En el primer semestre del ejercicio 2022, el proyecto vendió 8 unidades y 6 unidades se encontraron en alquiler (a la fecha de emisión de la presente Reseña solo quedan 3 unidades en alquiler, las restantes a la fecha de finalización de los respectivos contratos de alquiler han sido destinadas para la venta). Se reconocieron Ingresos por ventas por \$ 3.532 millones de los cuales \$ 57 millones surgieron de alquileres y el resto por la entrega de los departamentos.

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Oceana Bal Harbour contaba con boletos de compraventa vigentes y señas de clientes por \$ 1.565 millones de los cuales ya han ingresado \$ 142 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro Anticipos por \$ 1.423 millones. Asimismo, el proyecto cuenta con Créditos por ventas por \$ 904,8 millones y Créditos por alquileres por \$ 8,7 millones.

Stock terminado:

Al 30 de junio de 2022, el proyecto contaba con 15 departamentos terminados dentro de Inventario por \$ 4.200 millones y 3 departamentos en alquiler registrados en Propiedades de Inversión por \$ 2.058 millones registrados a valor de mercado.

Oceana Puerto Madero – Argentina

El proyecto:

Oceana Puerto Madero es un complejo residencial de lujo con una superficie vendible de 27.783 m² a los que se suman 1.844 m² de superficie retail. El proyecto está emplazado sobre un terreno de 11.362 m² en el Dique 2 de Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires y será la última pieza del Distrito Faena. Para su concepción y diseño se conformó una asociación creativa con Alan Faena y se contrató al prestigioso estudio internacional Brandon Haw Architects.

El proyecto está conformado por dos edificios paralelos enfrentados de ocho pisos cada uno, separados por una imponente plaza central y con vistas al canal principal de Puerto Madero. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, el proyecto incluirá un novedoso programa de arte local y contará con certificación EDGE por el uso de materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros de energía y consumo de agua. 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 70 a 630 m² con extensos balcones y vistas abiertas. En los últimos pisos se ubican los penthouses con terrazas y piscinas privadas. El proyecto incluye áreas verdes por 7.100 m², y amenities tales como: piscina rooftop, jacuzzi outdoor, lap pool indoor climatizada, lounge area, wellness area, gimnasio, vestuarios, ascensores inteligentes, drop-off area, parking de cortesía, servicio de concierge 24 horas, seguridad 24 horas y conexión a internet WIFI.

Consultatio SA posee el 80% de este proyecto y el 20% restante está en manos del fondo "Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260".

Avance de obra:

- Se ha comenzado la entrega de posesiones de las unidades a propietarios del edificio Norte. Se estima hacer entrega del edificio Sur en el segundo semestre del 2022.
- Los amenities, subsuelos, estacionamientos, plaza y programa de arte se encuentran finalizados.
- Se está concluyendo con la etapa de terminación en los últimos sectores del edificio Sur y comenzando con el proceso de actas de observaciones con propietarios de los departamentos, previo a las posesiones.

Estrategia comercial:

La Sociedad ya cuenta con una unidad modelo, con el objetivo de tener presencia y atención comercial dentro del proyecto.

Status comercial:

Al 30 de junio de 2022, el proyecto reconoció Ingresos por ventas por \$ 1.486 millones debido a la posesión de 16 departamentos de la Torre Norte.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Oceana Puerto Madero contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 12.940 millones de los cuales ya han ingresado \$ 12.731 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro anticipos por \$ 209 millones.

Stock terminado:

Al 30 de junio de 2022, el proyecto contaba con 176 departamentos y 10 locales terminados dentro de Inventario por \$ 18.260 millones.

Oceana Nordelta - Argentina

El proyecto:

Oceana Nordelta es un complejo residencial orientado al segmento medio-alto con una superficie vendible de aproximadamente 22.636 m2. El proyecto está en una ubicación privilegiada, sobre un terreno de 23.080 m2 frente al lago central de Nordelta.

El proyecto está conformado por un edificio de 6 pisos más planta baja, rodeado de extensas áreas verdes (19.200 m2), con senderos deportivos que permiten el contacto con la naturaleza y la movilidad urbana sustentable. Siguiendo con el espíritu de la marca Oceana, se incluye un programa de arte local y contará con una certificación EDGE por utilizar materiales y sistemas de construcción sustentables, generando ahorros en energía y consumo de agua.

Las unidades de Oceana Nordelta presentan el diferencial de conectar el este del lago central con el oeste urbano. De esta forma, las residencias acompañan el movimiento del sol ofreciendo distintas vistas, orientaciones y proporciones. Tanto los townhouses, penthouses como los departamentos de entre 1 y 4 dormitorios poseen unidades flexibles de 64 a 400 m2 con detalles constructivos high-end, ofreciendo el mayor confort y calidad a sus ambientes. Además, incluye una amplia variedad de amenities: senderos deportivos de un 1 km de extensión, mirador con intervención de arte, área de recreación, muelle con amarra, marina flotante, piscina outdoor con vistas al lago central, solárium, piscina indoor climatizada, espacio coworking, wellness area, gimnasio, vestuarios, salón de usos múltiples, lounge area, parking de cortesía, drop-off area, seguridad y vigilancia 24 horas, laundry center y conexión a internet WIFI.

Con fecha 2 de febrero de 2021 Consultatio Argentina SAU 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 SAU – Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260 – Proyecto en Nordelta – Unión Transitoria. En adición, el contrato de compraventa arriba mencionado contempla la venta de los derechos sobre el proyecto arquitectónico, para la construcción del edificio a ser denominado "Oceana Nordelta" con destino a vivienda multifamiliar, que el Fideicomiso tiene intenciones de desarrollar, construir y comercializar.

Los vendedores hicieron entrega del terreno con carácter de "tenencia precaria" para permitir el inicio de la obra por el Fideicomiso. La posesión definitiva o escrituración será entregada una vez que el Fideicomiso haya abonado íntegramente el precio, que asciende a USD 8.500.000 y que será abonado en partes iguales a los vendedores el 31 de enero de 2024. Las partes podrán exigir al Fideicomiso que éste cancele el precio -y el Fideicomiso podrá exigir cancelar el precio- mediante la dación en pago y entrega de las unidades funcionales y cocheras dentro del proyecto Oceana Nordelta.

Avance de obra:

- En la construcción en general, se continúa trabajando en las puestas a tierra y cañerías de desagües de la instalación sanitaria.
- Ya se cuenta con las conexiones de agua y cloaca; y se espera contar con la conexión de energía de obra por parte de Edenor próximamente.
- La obra se encuentra con tres frentes de trabajo.
 - Tramo A del proyecto, se avanzó con la losa de subpresión en general, tabiques submurales y la losa sobre subsuelo en el sector sur con tabiques ya hormigonados y desencofrados de Planta Baja.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

- Tramo B, se están realizando tareas para hormigonado de las plateas de los núcleos centrales.
- Tramo C, se desencofraron las cajas de hormigón de las piletas de Planta Baja y se está avanzando con el armado de encofrados para la losa sobre Planta Baja.

Huergo 475 – Argentina

El proyecto:

El borde que comunica al barrio más antiguo con el más joven de Buenos Aires se presenta como un ámbito de la ciudad donde historia, infraestructura, equipamiento y paisaje configuran un entorno óptimo para las nuevas generaciones, presentando una oportunidad donde ensayar una nueva forma de convivencia cívica.

Huergo 475 asume este desafío ofreciendo una organización singular. Mediante una serie de desplazamientos horizontales relacionados con el paisaje circundante, la torre genera un sistema de espacios particulares donde se ubican los ámbitos destinados al encuentro social, reforzando el vínculo de los habitantes de la torre con la ciudad de Buenos Aires.

Huergo 475 es una torre residencial ubicada en la zona conocida como “Macrocentro”, frente a Puerto Madero, Ciudad de Buenos Aires. Cerca de los mejores centros de estudio, con más de diez universidades en un radio de 2 km. Cerca de la naturaleza, a diez 10 cuadras de la Reserva Ecológica de Puerto Madero. Cerca de sitios de referencia histórica, a 750 metros del Puente de la Mujer y con el Río de la Plata siempre a la vista.

Una torre de última generación, diseñada para la conexión y para disponer de 48.000 m2 de confort, con amenities 24 horas: Coffee Resto Bar, Gallery Art, Gym, Yoga, Running Track, Coworking Area, Library, Game Lounge, Kitchen & Laundry Area, Swimming Pool, Rooftop.

Huergo 475 nace como un hábitat integral, pensado para la actividad y la pausa, las ideas y los proyectos, los encuentros personales y sociales. Es una invitación a disfrutar otro estilo de vida.

Consultatio SA posee el 70% de este proyecto y el 30% restante está en manos del fondo “Consultatio Inmobiliario Fondo Común de Inversión Cerrado Ley 27.260”.

Avance de obra:

- Las losas de planta baja, entresuelo y primer y segundo nivel ya están finalizadas.
- Las losas del primer y segundo nivel de subsuelo están completas, con salvedad del sector bajo del voladizo de la torre.
- Se avanza con el hormigonado de la losa del tercer nivel.
- Se ejecutaron hasta el segundo nivel los tabiques de fachada, y se comenzó a trabajar con el proceso de limpieza del hormigón visto de las fachadas.
- En el sector Plaza ya se realizó el 30% de la excavación, llegando a 9,50 metros de fundación. Asimismo, la submuración tiene avances del 40%.
- Se estima que la obra tendrá una duración de 37 meses.

Estrategia comercial:

Actualmente se está trabajando con algunas inmobiliarias en la comercialización del proyecto.

Status comercial:

Al 30 de junio de 2022, el proyecto contaba con 299 boletos de compraventa firmados entre unidades residenciales, cocheras y bauleras.

Cobranzas de clientes:

Al 30 de junio de 2022, Huergo 475 contaba con boletos de compraventa vigentes por \$ 4.173 millones de los cuales ya han ingresado \$ 2.776 millones registrados en el rubro Pasivo del contrato, resultando pendiente de cobro Anticipos por \$ 1.397 millones.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Inventario en proceso:

Al 30 de junio de 2022, Huergo 475 contaba con un Inventario de \$ 4.624 millones.

2.3. Torres corporativas

A continuación, se muestra información sobre torres corporativas AAA al 30 de junio de 2022:

Proyecto	Catalinas Norte
Ubicación	Catalinas, CABA, AR
Entrega	2016
Pisos Totales	Una torre de 33 pisos
Superficie alquilable Total (m2)	48.000
Superficie alquilable (m2)	1.429 (1)
Status	Entregado

(1) A la fecha de esta reseña, el piso es utilizado por Consultatio como sede corporativa. No hay pisos en alquiler.

Catalinas Norte – Argentina

El proyecto:

Catalinas Norte es una torre AAA entregada a fines de 2016 y principios de 2017, localizada también en el corredor Catalinas junto a las Torres Catalinas Plaza y Alem Plaza. El complejo es el más alto de la zona con una superficie vendible de 48.000 m2 distribuidos en 33 pisos y tres niveles de subsuelos destinados a estacionamiento para 500 vehículos, montacargas y grupos electrógenos para abastecer el 100% de la energía del edificio. Tiene la superficie alquilable más grande por piso de 1.450 m2 y es una de las pocas torres corporativas con certificación Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) Gold, ya que posee parámetros de diseño y calidad que permiten lograr un edificio eficiente energéticamente. Cuenta con sistemas de refrigeración con excelentes rendimientos, ahorro en el consumo de agua y gran porcentual del terreno con espacios verdes y vegetación autóctona. Su diseño estuvo a cargo del reconocido estudio Arquitectónica.

Consultatio posee su sede corporativa en este edificio.

Futuros Desarrollos

Catalinas Río – Argentina

El proyecto:

En el último trimestre de 2017, a través de una subasta pública organizada por el AABE, Consultatio adquirió tres terrenos contiguos para un nuevo desarrollo en la zona conocida como Catalinas II, linderas al nuevo Paseo del Bajo, que se ha convertido en la nueva primera línea frente al Río de la Plata.

Emplazado sobre un lote de 240 metros de frente, Catalinas Río será un nuevo centro de destino en la zona. El complejo de 150.000 m2 construibles aproximadamente, permite el desarrollo de una, dos o tres torres residenciales, de oficinas o de usos mixtos incluyendo espacios comerciales, culturales, educativos y recreativos.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

El desarrollo se encuentra inmerso en una propuesta integral de activación del espacio público y transformación urbana que vinculará el área de Catalinas II con la manzana histórica de Catalinas I y el centro de la ciudad.

Status proyecto:

La Sociedad se encuentra evaluando un nuevo concepto arquitectónico y urbanístico, que dé respuesta a las formas de habitar y la forma de vivir los espacios de trabajo en el futuro, para agregar valor a una zona estratégica de la ciudad y a su oferta de servicios.

Stock terminado:

Al 30 de junio de 2022, Catalinas Río cuenta con los tres terrenos bajo el rubro Propiedades de inversión por \$ 19.327 millones.

3. Información contable resumida

Se presentan a continuación los saldos al 30 de junio de 2022 comparativos con los ejercicios anteriores, todos expresados en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre (cifras expresadas en miles de pesos).

3.1. Estructura patrimonial consolidada

	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Activo no corriente	81.785.760	86.440.373	87.009.717	94.095.369	89.113.015
Activo corriente	52.450.670	57.200.223	61.106.373	43.665.270	55.152.068
Total del activo	134.236.430	143.640.596	148.116.090	137.760.639	144.265.083
Pasivo no corriente	40.107.887	37.800.485	20.986.206	22.875.068	19.669.324
Pasivo corriente	21.998.172	24.310.057	20.276.473	13.105.799	16.294.468
Total del pasivo	62.106.059	62.110.542	41.262.679	35.980.867	35.963.792
Aportes de los propietarios	21.103.475	21.103.475	21.103.476	21.103.470	20.597.070
Resultados acumulados	38.514.707	46.469.950	61.400.231	55.344.178	59.746.043
Atribuible a los propietarios de la controlante	59.618.182	67.573.425	82.503.707	76.447.648	80.343.113
Participación no controladora	12.512.189	13.956.629	24.349.704	25.332.124	27.958.178
Total del patrimonio	72.130.371	81.530.054	106.853.411	101.779.772	108.301.291
Total del pasivo y del patrimonio	134.236.430	143.640.596	148.116.090	137.760.639	144.265.083

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

3.2. Estructura de resultados consolidados

	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2018
Resultado operativo	(828.470)	3.443.591	1.932.107	105.586	2.600.500
Resultado por valuación de propiedades de inversión	(2.539.532)	(2.049.171)	756.767	(346.860)	8.085.227
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	-	(86.533)	35.106
Resultado de inversiones en negocios conjuntos	21.565	(1.709.921)	853.061	234.945	1.675.987
Otros ingresos	72.935	404.480	264.395	24.413	17.391
Otros egresos	(254.702)	(335.620)	(430.196)	(71.514)	(111.558)
Ingresos financieros	750.565	276.131	1.758.926	1.118.191	973.331
Costos financieros	(1.166.038)	(1.440.559)	(650.134)	(308.914)	(1.257.460)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	953.327	854.438	(104.865)	(311.088)	1.984.465
Resultado neto antes del Impuesto a las ganancias	(2.990.350)	(556.631)	4.380.061	358.226	14.002.989
Impuesto a las ganancias	1.027.365	(6.607.965)	(1.827.308)	(1.341.969)	(5.227.062)
Resultado neto del periodo	(1.962.985)	(7.164.596)	2.552.753	(983.743)	8.775.927

Otros resultados integrales

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

Conversión de negocios en el extranjero	(1.838.277)	(2.413.426)	1.203.937	(2.822.441)	9.698.820
Total de otros resultados integrales	(1.838.277)	(2.413.426)	1.203.937	(2.822.441)	9.698.820
Resultados integrales del periodo	(3.801.262)	(9.578.022)	3.756.690	(3.806.184)	18.474.747

Resultado neto del periodo atribuible a:

Propietarios de la controlante	(2.370.539)	(10.025.245)	1.977.286	(2.545.945)	7.414.738
Participaciones no controladas	407.554	2.860.649	575.466	1.562.205	1.361.191
Resultado integral del periodo atribuible a:	(3.801.262)	(9.578.022)	3.756.688	(3.806.181)	18.474.748
Propietarios de la controlante	(3.248.212)	(10.854.245)	2.433.696	(3.523.160)	10.860.123
Participaciones no controladas	(553.050)	1.276.223	1.322.992	(283.021)	7.614.625

Como se desprende del cuadro precedente, el resultado integral del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 arrojó una pérdida de \$ 3.801,2 millones, como consecuencia principalmente de la situación descrita a continuación:

Para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 la inflación ha sido del 36,15%, mientras que el incremento en el tipo de cambio fue del 21,96%. Considerando que los estados financieros son emitidos en moneda homogénea, y en consecuencia los resultados son expuestos en términos reales, esta situación ha producido un impacto negativo en los resultados netos del periodo. Este impacto se observa principalmente en el rubro propiedades de inversión (reserva de tierras), cuya valuación al 30 de junio de 2022 alcanzó los USD 130,8 millones, y representó una pérdida, por el periodo de seis meses medida en términos reales de \$ 2.966,5 millones.

Cabe destacar que, contrariamente a los resultados expresados en los estados financieros intermedios consolidados condensados, durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022, el Grupo ha concertado operaciones por USD 128,5 millones (incluyendo el negocio conjunto Nordelta SA) lo cual se ve reflejado en el incremento de anticipos de clientes recibidos y pendientes de recibir por \$ 14.255,22 según se detalla en la Nota 5.2 y 6.9 a los estados financieros intermedios consolidados condensados. La Sociedad espera reconocer el ingreso, cuando se realice la transferencia del dominio de la propiedad a través de una escritura pública; o mediante el otorgamiento de la posesión de la propiedad, lo que ocurra primero.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

3.3. Estructura del flujo de efectivo

	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2020	30/06/2019	30/06/2018
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades operativas	1.619.164	12.207.551	2.304.406	(1.304.615)	(9.581.823)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.790.913	4.335.786	1.392.786	2.863.844	44.268.217
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(5.598.421)	(7.885.915)	(1.762.617)	(113.634)	(31.507.838)
Aumento de efectivo	811.656	8.657.422	1.934.575	1.445.595	3.178.556

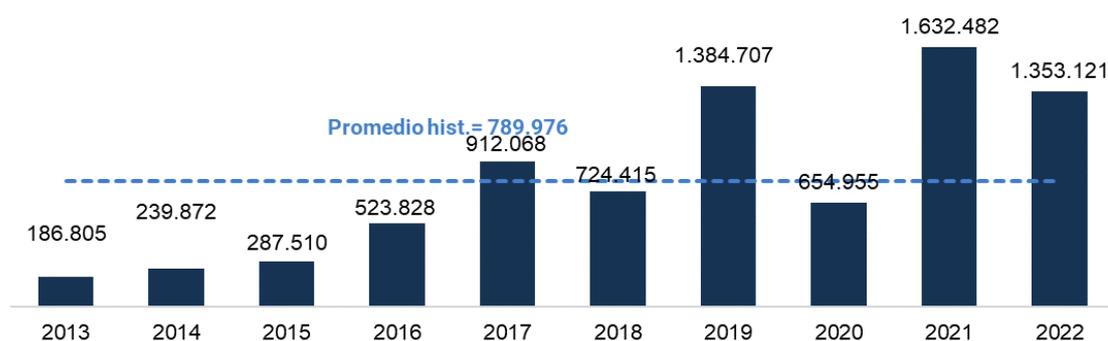
4. Indicadores

Indicador	Fórmula	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Liquidez	Activo corriente/ Pasivo corriente	2,38	2,35	3,01	3,33	3,38
Solvencia	Patrimonio neto total/Pasivo total	1,16	1,31	2,59	2,83	3,01
Inmovilización del capital	Activo no corriente/ Total del activo	0,61	0,60	0,59	0,68	0,62

5. Mercado inmobiliario local

Mercado residencial

M2 permisados CABA - Marzo 2022 (3 meses)



Fuente: INDEC

Para el periodo de 6 meses a junio de 2022, se observa que los permisos de obra fueron de 1.353.121 m2 en Ciudad de Buenos Aires. Esto significa una caída de 17% interanual si se lo compara con el mismo periodo del año 2021, y un aumento de 71% comparado contra el promedio histórico de los últimos 10 años (789.976 m2).

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
 fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
 DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
 Por Comisión Fiscalizadora

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

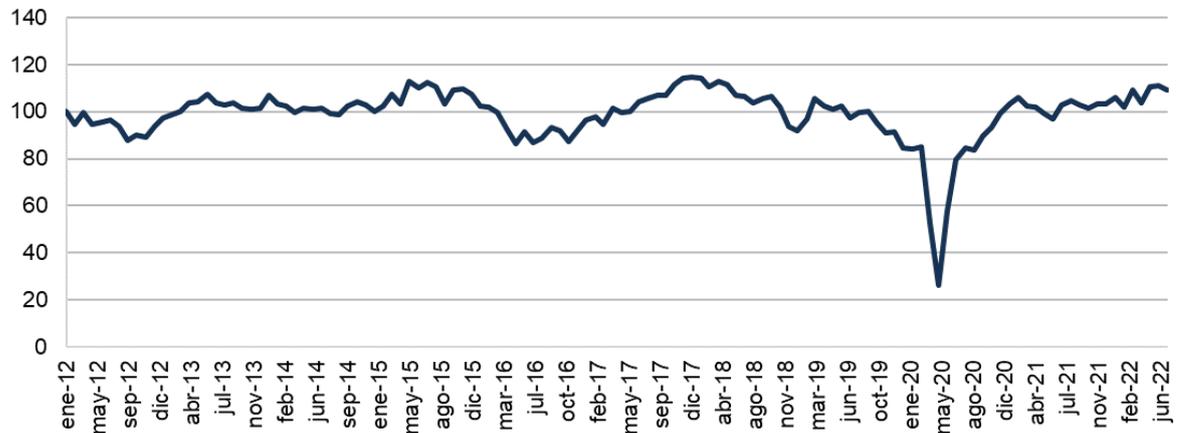
Cristián H. Costantini
 Presidente

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

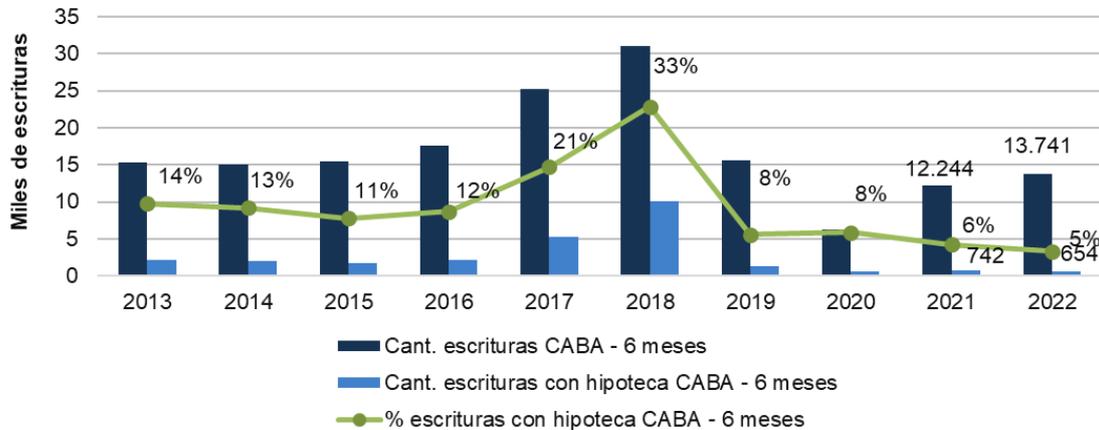
Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (Serie desest.; Ene 2012=100)



Fuente: INDEC

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) muestra, para junio de 2022, un aumento de 6,1% respecto a igual mes de 2021.

Reciente evolución del crédito hipotecario



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

En cuanto a la actividad en el mercado inmobiliario local, según los últimos datos publicados por el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, la cantidad de actos escriturales registrados en el periodo de 6 meses de 2022 —13.741 actos— mostró un aumento interanual del 12% comparada con el mismo período del 2021. Las transacciones mediante crédito hipotecario representaron sólo un 5% del total de actos escriturales en los primeros 6 meses de 2022, contra un equivalente de 6% en el mismo período del 2021.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente

Consultatio SA

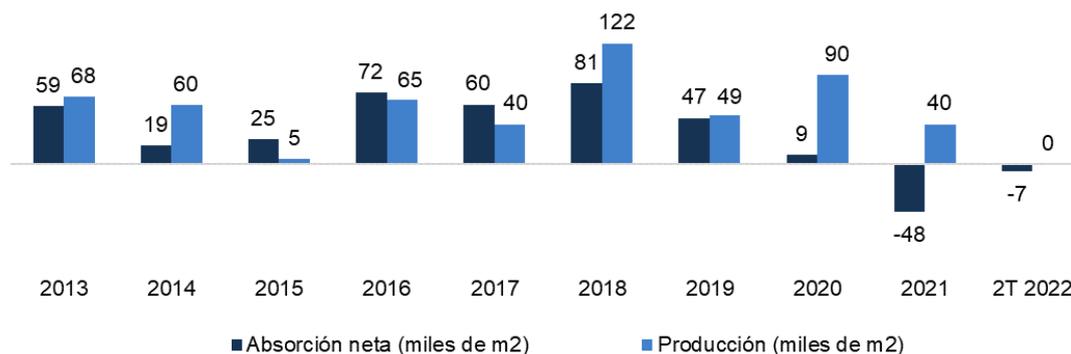
Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

Mercado de oficinas Clase A

Según el último relevamiento de mercado realizado por Cushman & Wakefield a junio de 2022, el mercado de oficinas premium de Buenos Aires poseía un stock de 1.617.303 m² alquilables, de los cuales 257.906 m² conformaban la superficie vacante (15,9% del total). En promedio la renta pedida era de US\$24,2/m² por mes para las oficinas clase A.

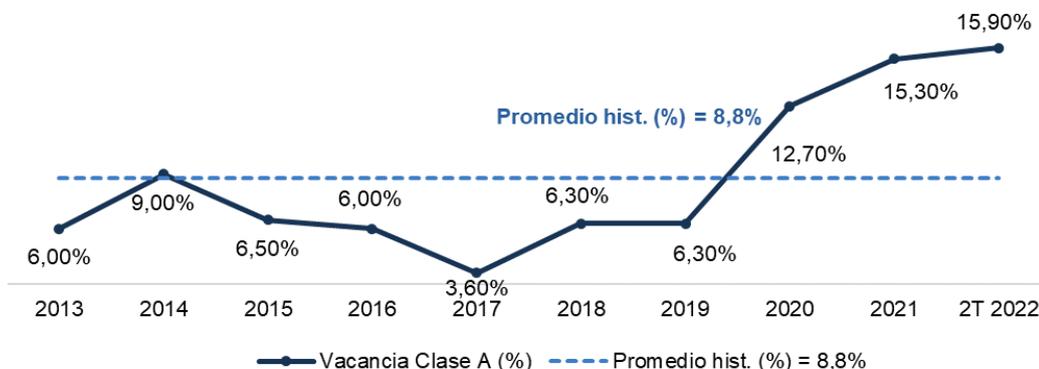
Oferta y demanda de oficinas Clase A



Fuente: Cushman & Wakefield

En el segundo trimestre del año 2022 no se han incorporado nuevos metros alquilables. Por su parte, la absorción neta en el periodo fue de -4.492 m².

Vacancia de oficinas Clase A - Buenos Aires



Fuente: Cushman & Wakefield

A junio de 2022, el nivel de vacancia resultó de 15,90% de la superficie total alquilable, nivel superior al promedio histórico de los últimos 10 años del 8,8%.

6. Comentario de la gerencia - Perspectivas

La Sociedad opera en un contexto de alta incertidumbre, política y económica, que suele afectar las decisiones de los agentes económicos, especialmente aquellas asociadas a la adquisición de bienes durables y de largo plazo como los que produce el Grupo.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Consultatio SA

Reseña informativa al 30 de junio de 2022

Información confeccionada sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados condensados

El resultado de las operaciones de la Sociedad puede verse afectado por cambios en el índice general de precios, variaciones del tipo de cambio, cambios en políticas económicas y fiscales, entre otros.

En este contexto, se ha logrado mantener e incrementar niveles de actividad previos, especialmente en los niveles de venta en cada uno de los proyectos en desarrollo. Consecuentemente, la Sociedad ha continuado el avance de obras comprometidas y ha iniciado obras nuevas durante el 2022, con buenas perspectivas futuras. Estos resultados fueron posibles gracias al bajo nivel de endeudamiento y la solidez de su estructura de capital y flujos de fondos, elementos que le permiten transitar estos períodos de elevada incertidumbre sin ver afectada la situación patrimonial en forma significativa.

La Sociedad mantiene los planes de inversión, ajustados a un nuevo contexto, impulsando las obras en curso y explorando activamente oportunidades en las diferentes líneas de negocio, capitalizando el valor marcario y aprovechando fortalezas para continuar desarrollando productos inmobiliarios únicos, innovadores y de alta calidad.

La Sociedad ratifica su compromiso de preservar la salud y el bienestar de sus empleados, proveedores y de la sociedad en general, respetando las decisiones y recomendaciones que efectuaran los organismos pertinentes, y prestando toda la colaboración que estuviera a su alcance.

El informe de revisión de los estados financieros intermedios consolidados condensados
fechado el 11 de agosto de 2022, se extiende en documento aparte
DELOITTE & Co. SA

Joaquín Ibañez
Por Comisión Fiscalizadora

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

Cristián H. Costantini
Presidente