

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Reseña informativa y Estados Financieros
Intermedios Condensados
al 30 de septiembre de 2022,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
- Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2021:

Presidente	Isaac Salvador Kiperszmid
Vicepresidente	Ariel Kiperszmid
Director Titular	Santiago Casares
Director Titular	Gustavo Alfredo Canepa
Director Titular	Eduardo Ladislao Sanchez Sarmiento
Director Suplente	Virginia Laura Perez
Director Suplente	Facundo Erviti

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2024.

NOMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2021:

Síndico Titular	Manuel Francisco Javier Albano
Síndico Titular	Santiago José Enrique Albano (*)
Síndico Titular	José Octavio Clariá
Síndico Suplente	Marcelo Fabián Miere
Síndico Suplente	Rubén Sergio Geiler
Síndico Suplente	Monica Inés Zezza

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2024.

(*) Se designo en reemplazo de Silvana Lorena Gonzales que renunció con fecha 20 de octubre de 2022 a su cargo como Síndico Titular.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Por el período iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022,
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

Denominación	CONTINENTAL URBANA S.A.I.	
Domicilio legal	Cerrito N° 866 - 6° piso Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad principal	Inversora e inmobiliaria	
Inscripción en el Registro Público de Comercio	Del Estatuto	05/10/2005
	Última modificación	26/05/2021
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia		1.753.653
Fecha de vencimiento del Estatuto		01/03/2104

Composición del Capital

Acciones				Suscripto e integrado \$	Inscripto \$
Cantidad	Tipo	V. N. \$	N° de votos que otorga		
6.300.000	Ordinarias nominativas no endosables	1	1	6.300.000	6.300.000

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	30/09/2022	30/06/2022
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	8.009.545	10.805.127
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2. y Nota 6.)	93.176.989	73.068.599
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	40.338.262	29.272.371
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	31.775.745	54.800.637
Otros créditos (Nota 5.4.)	3.933.718	5.346.872
Total del activo corriente	177.234.259	173.293.606
ACTIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	204.670.034	163.930.366
Activo por impuesto diferido	17.218.516	18.977.752
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	7.139.148	5.986.493
Propiedades de inversión (Nota 7.)	3.401.026.998	3.516.549.511
Activos intangibles	534.695	534.695
Total del activo no corriente	3.630.589.391	3.705.978.817
Total del activo	3.807.823.650	3.879.272.423
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	3.770.539	8.666.268
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	31.813.888	29.418.934
Préstamos (Nota 5.6.)	65.863.973	68.346.889
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	8.996.985	15.488.692
Fiscales (Nota 5.8.)	93.339.882	119.324.040
Otras deudas (Nota 5.9.)	33.719.125	30.231.417
Anticipo de clientes	6.680.279	8.311.800
Total del pasivo corriente	244.184.671	279.788.040
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Fiscales (Nota 5.8.)	42.451.736	-
Pasivo por impuesto diferido	1.081.955.399	1.112.107.832
Otras deudas (Nota 5.9.)	56.195.407	60.293.196
Previsiones (Nota 9.)	1.196.469	3.741.578
Total del pasivo no corriente	1.181.799.011	1.176.142.606
Total del pasivo	1.425.983.682	1.455.930.646
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	2.381.839.968	2.423.341.777
Total del pasivo y patrimonio neto	3.807.823.650	3.879.272.423

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Por los períodos de 3 (tres) finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Ingresos por alquileres (Nota 5.10.)	195.663.027	128.333.863
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(40.677.132)	(30.014.687)
Ganancia bruta	<u>154.985.895</u>	<u>98.319.176</u>
Gastos de administración (Nota 10.)	(55.530.073)	(46.108.268)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(8.981.950)	(10.212.998)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(3.758.037)	22.326.271
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	(106.349.041)	786.359
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<u>(19.633.206)</u>	<u>65.110.540</u>
Impuesto a las ganancias	(21.868.603)	(90.682.801)
Pérdida del periodo	<u>(41.501.809)</u>	<u>(25.572.261)</u>
Total del resultado integral	<u>(41.501.809)</u>	<u>(25.572.261)</u>
Resultado por acción:		
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000
Resultado por acción ordinaria básica y diluida (1)	<u>(6,59)</u>	<u>(4,06)</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha emitido instrumentos financieros u otros contratos que otorguen a su poseedor derechos sobre acciones ordinarias de la Sociedad, por lo que el resultado por acción básica y diluida coinciden.

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Total del patrimonio neto
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva Legal	Reserva para renovación de activos fijos/devaluación de moneda local	Reserva Especial (RG 609/12 CNV) (*)	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 1° de julio de 2021	6.300.000	553.636.531	13.073.994	573.010.525	17.962.516	1.025.362.784	1.209.322.443	(89.335.116)	2.163.312.627	2.736.323.152
Pérdida del período (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(25.572.261)	(25.572.261)	(25.572.261)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	6.300.000	553.636.531	13.073.994	573.010.525	17.962.516	1.025.362.784	1.209.322.443	(114.907.377)	2.137.740.366	2.710.750.891
<u>A.G.O. del 04/11/2021</u>										
Abosrción pérdida ejercicio anterior	-	-	-	-	-	(89.335.116)	-	89.335.116	-	-
Resultado del periodo (9 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(287.409.114)	(287.409.114)	(287.409.114)
Saldos al 30 de junio de 2022	6.300.000	553.636.531	13.073.994	573.010.525	17.962.516	936.027.668	1.209.322.443	(312.981.375)	1.850.331.252	2.423.341.777
Perdida del período (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(41.501.809)	(41.501.809)	(41.501.809)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	6.300.000	553.636.531	13.073.994	573.010.525	17.962.516	936.027.668	1.209.322.443	(354.483.184)	1.808.829.443	2.381.839.968

(*) Corresponden a los ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a la fecha de transición.

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Por los períodos de 3 (tres) finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	30/09/2022	30/09/2021
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	(41.501.809)	(25.572.261)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	21.868.603	90.682.801
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	15.515.969	18.143.284
Previsión para juicios (Nota 9.)	60.781	972.773
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	-	3.774.567
Previsión desvalorización Propiedad de inversión (Notas 7. y 22.)	111.054.986	-
Recupero previsión para juicios (Nota 9.)	(1.931.770)	-
Baja Propiedad de inversión (Nota 7.)	-	2.442.414
Intereses devengados en el período con terceros (Nota 5.11.)	3.484.982	797.819
Diferencia de cambio (Nota 5.11.)	9.006.860	2.109.997
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(11.065.891)	(15.668.715)
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(17.714.776)	(34.298.455)
Inventario	-	19.214.844
Otros créditos	1.413.155	413.807
Activo por impuesto diferido	1.759.236	27.643
Deudas comerciales	(17.387.571)	(9.099.466)
Cuentas por pagar con partes relacionadas	2.394.954	30.052.432
Remuneraciones y cargas sociales	(6.491.707)	(3.491.445)
Deudas fiscales	(5.401.025)	(63.279.183)
Pasivo por impuesto diferido	(30.152.433)	45.141.953
Otras deudas	(610.081)	9.950.324
Previsiones	(674.120)	504.930
Anticipo de clientes	(1.631.521)	(545.072)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	31.996.822	72.274.991
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(10.272.852)	(15.363.980)
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	(1.928.246)	(3.443.667)
Adquisición de inversiones corrientes	(29.928)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(12.231.026)	(18.807.647)
Actividades de financiación		
Pago de préstamos	(2.482.916)	(8.700.182)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(2.482.916)	(8.700.182)
Aumento neto del efectivo	17.282.880	44.767.162
Efectivo al inicio del período	83.757.596	15.001.110
Efectivo al cierre del período	101.040.476	59.768.272
Aumento neto del efectivo	17.282.880	44.767.162
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Disminución de créditos con partes relacionadas	(12.715.443)	(1.389.587)

Las Notas 1 a 24 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

1. OBJETO DE LA SOCIEDAD - APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

Continental Urbana S.A.I. (“la Sociedad”) se constituyó el 5 de octubre de 2005, con el objeto de dedicarse a la realización de distintas inversiones que combinen rentabilidad con bajo riesgo.

La actividad principal de la Sociedad es la operación de un Centro Comercial, dentro de la forma de Shopping Mall, adyacente al Hipermercado Walmart, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados comprendiendo 83 locales y 36 góndolas.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m², con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m² y de esta forma incrementar en aproximadamente un 20% el área del actual Centro Comercial. Ver Nota 7. y 12.

Actualmente el gerenciamiento del centro comercial es llevado a cabo por la sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (Nota 4.), el cual finaliza el 1 de enero de 2024.

Asimismo, la Sociedad participa en otros proyectos a largo plazo a ser desarrollados en la provincia de Neuquén (Nota 13.), en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires (Nota 14.) y en el distrito tecnológico de la ciudad de Buenos Aires (Nota 15.)

A raíz de la situación general que atraviesa nuestro país, producto de la pandemia y restricciones del gobierno nacional sufridos, la caída de consumo interno, el contexto inflacionario y altas tasas de interés, al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad exhibe una pérdida neta de \$41.501.809 y el capital de trabajo de la Sociedad presenta un saldo negativo al cierre de \$66.950.412.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 10 de noviembre 2022.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2022 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 20 de octubre de 2022, en dicha asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2022 de \$256.591.524 pérdida (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local (a valores homogéneos).

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones

Estos estados financieros intermedios condensados de la Sociedad han sido preparados de conformidad con el marco normativo que en materia contable ha adoptado la Comisión Nacional de Valores (CNV) para las entidades que hacen oferta pública de sus títulos valores. Dicha normativa de la CNV requiere para la preparación de los estados financieros el uso de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) y aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones (Continuación)

El 26 de diciembre de 2018, la Comisión Nacional de Valores (CNV) emitió la Resolución General 777/18 que establece la aplicación en forma obligatoria para aquellos estados financieros anuales, por períodos intermedios o especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre 2018 inclusive, del método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 29).

En concordancia con dicha Resolución, para la preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados la compañía ha implementado la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias”.

A los fines de identificar la existencia de un contexto de hiperinflación, la NIC 29 brinda tanto pautas cualitativas como una pauta cuantitativa; ésta consiste en que la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años alcance o sobrepase el 100%.

En cumplimiento de las disposiciones de la NIC 29, con motivo del incremento en los niveles de inflación en los primeros meses del año 2018 que ha sufrido la economía argentina, se ha llegado a un consenso de que en el mes de mayo se presentaron las condiciones para que Argentina sea considerada una economía altamente inflacionaria en función de los parámetros establecidos en las NIIF (concretamente, la NIC 29).

Cabe mencionar que la reexpresión de los saldos contables debe efectuarse retroactivamente desde la fecha de la revaluación usada como costo atribuido o desde la fecha de adquisición, para los bienes adquiridos con posterioridad a esa fecha. Asimismo, deben reexpresarse las cifras correspondientes a los ejercicios o períodos precedentes que se presentan con fines comparativos, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente a dichos ejercicios.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados para dar cumplimiento a las normas de la Comisión Nacional de Valores debiendo la Sociedad presentar la información comparativa con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 para el estado de situación financiera intermedio condensado y el estado de cambios en patrimonio intermedio condensado. En el caso del estado de resultados integrales intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 30 de septiembre de 2021.

La preparación de los estados financieros intermedios condensados conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad. Los resultados finales podrán diferir con respecto de estas estimaciones.

2.2. Normas de exposición

La información contenida en estos estados financieros intermedios condensados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)

2.2. Normas de exposición (Continuación)

y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente periodo

No existen normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente periodo.

2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

A continuación, se enumeran las NIIF emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados de la Sociedad. En este sentido, solamente se indican las normas emitidas que la Sociedad prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Sociedad tiene la intención de adoptar esas normas cuando entren en vigor (es decir, no en forma anticipada).

NIIF 17: Contratos de seguro

- NIIF 17 “Contratos de seguros”: reemplaza a la NIIF 4, establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de contratos de seguros. El objetivo de la NIIF 17 es asegurar que una entidad provea la información relevante de dichos contratos. Esta información da una base para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar el efecto que los contratos de seguro tienen en la situación financiera de la entidad, en los resultados y en el flujo de efectivo. La NIIF 17 es efectiva para el ejercicio anual que comienza el 1° de julio de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. El Directorio anticipa que no tendrá impactos en los estados financieros de la Sociedad.

3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). La moneda funcional de la Sociedad es el peso, moneda de curso legal vigente en Argentina. Toda la información ha sido redondeada a la unidad más cercana.

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas las entidades y personal clave definidos según lo contemplado en la NIC 24.

La Sociedad poseía un 90% en Centros Comerciales Urbana S.A. hasta que se produjo la venta de esta en ejercicios anteriores. Actualmente dicha sociedad posee, hasta el 1° de enero de 2024, el gerenciamiento del Shopping de San Justos, del cual la sociedad es propietaria.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

a) A continuación, se detallan los saldos con partes relacionadas:

	30/09/2022	30/06/2022
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	768.397	-
Divest S.A.	215.902.362	188.478.138
Urbana Centros Comerciales S.A.	16.761.149	27.308.509
Prados de Echverría S.A.	2.413.871	2.944.356
Dypez S.A.	600.000	-
Totales	236.445.779	218.731.003

	30/09/2022	30/06/2022
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	6.900.363	-
Divest S.A.	21.417.000	26.123.708
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	3.496.525	3.295.226
Totales	31.813.888	29.418.934

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de septiembre de 2021 fueron las siguientes:

Tipo de operación / Entidad	Reintegro / cargos de gastos	Gastos de mantenimiento	Alquileres devengados
<u>Sociedad Relacionada</u>			
Divest S.A.	-	-	(8.872.539)
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	(180.502)	(7.173.701)	-
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	1.273.292	-	-
Total al 30/09/2022	1.092.790	(7.173.701)	(8.872.539)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Alquileres devengados
<u>Sociedad Relacionada</u>		
Divest S.A.	-	(5.948.474)
Prados de Echverria S.A.	-	600.000
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	446.996	-
Total al 30/09/2021	446.996	(5.348.474)

(*) Con fecha 10 de noviembre de 2016, la sociedad relacionada Urbanas Centros Comerciales S.A. procedió a bonificar la remuneración por la administración y el gerenciamiento del Centro Comercial San Justo Shopping a cambio de extender dicha gestión por dos años. Con fecha 29 de diciembre de 2019 primero y 3 de enero de 2022 después se firmaron las correspondientes adendas del contrato por dos años más cada una y manteniendo la mencionada cláusula de bonificación.

c) Personal clave

El personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio. La Sociedad ha determinado que el personal clave lo componen los Directores. A continuación, se presentan las remuneraciones devengadas por el personal clave durante los periodos finalizados al 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Concepto	30/09/2022	30/09/2021
Remuneración del Directorio	8.075.833	6.518.441
Remuneración de la Gerencia	3.652.413	3.327.836
	11.728.246	9.846.277

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
5.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	1.339.949	1.676.433
Bancos	1.189.633	3.430.187
	<u>2.529.582</u>	<u>5.106.620</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 17.):</i>		
Caja	5.444.114	5.643.466
Bancos	35.849	55.041
	<u>5.479.963</u>	<u>5.698.507</u>
	<u>8.009.545</u>	<u>10.805.127</u>
5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u>		
Títulos Públicos (Nota 6.)	31.020.000	-
Acciones (Nota 6.)	146.058	116.130
Fondo común de inversión (Nota 6.)	62.010.931	72.952.469
	<u>93.176.989</u>	<u>73.068.599</u>
5.3. <u>Créditos por ventas</u>		
Deudores por ventas	10.725.101	9.281.825
Valores a depositar	41.222.401	34.151.092
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	(11.609.240)	(14.160.546)
	<u>40.338.262</u>	<u>29.272.371</u>
5.4. <u>Otros créditos</u>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	329.045	568.167
Anticipos otorgados	84.000	984.960
Anticipos a proveedores	385.945	219.636
Diversos	3.134.728	3.574.109
	<u>3.933.718</u>	<u>5.346.872</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
5.5. <u>Deudas comerciales</u>		
Proveedores	2.187.489	4.934.757
Provisión para gastos	1.583.050	3.731.511
	<u>3.770.539</u>	<u>8.666.268</u>
5.6. <u>Préstamos</u>		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Préstamos bancarios	-	54.739
	<u>-</u>	<u>54.739</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 17.):</i>		
Con personas físicas	65.863.973	68.292.150
	<u>65.863.973</u>	<u>68.346.889</u>
5.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	3.133.382	3.812.118
Provisión para vacaciones y cargas sociales	5.863.603	11.676.574
	<u>8.996.985</u>	<u>15.488.692</u>
5.8. <u>Deudas fiscales</u>		
Corrientes		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	28.448.979	21.042.598
Impuesto a los Ingresos brutos - saldo a ingresar	1.280.776	-
Retenciones a depositar	2.112.389	2.955.535
Provisión impuesto a las ganancias (*)	38.105.704	59.301.489
Plan de pagos - AFIP	20.571.314	32.958.590
Percepciones a pagar	2.820.720	3.065.828
	<u>93.339.882</u>	<u>119.324.040</u>
(*) Neto de pagos a cuenta por \$37.440.305 y \$32.846.895 al 30.09.2022 y 30.06.2022 respectivamente.		
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	<u>42.451.736</u>	<u>-</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
5.9. Otras deudas		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	8.538
Derechos de admisión a devengar	193.333	360.847
Alquileres a devengar	28.131.844	23.336.883
Depósitos en garantía	586.948	670.277
Anticipo terreno Aluén (Nota 14.)	4.800.000	5.854.872
	<u>33.719.125</u>	<u>30.231.417</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía	514.450	627.508
Otras deudas fiscales (Nota 21.)	53.471.157	57.374.420
	<u>53.985.607</u>	<u>58.001.928</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 17.):</i>		
Depósitos en garantía	2.209.800	2.291.268
	<u>56.195.407</u>	<u>60.293.196</u>
	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
5.10. Ingreso por alquileres		
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	195.663.027	119.641.930
Ingresos por venta de mercadería (Nota 16.)	-	8.691.933
	<u>195.663.027</u>	<u>128.333.863</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	30/09/2022	30/09/2021
5.11. Resultados financieros		
- Generados por activos		
Diferencia de cambio	1.200.509	444.159
Otros resultados por tenencia	14.195.235	1.049.424
- Generados por pasivos		
Diferencia de cambio	(10.207.369)	(2.554.156)
Intereses perdidos	(3.484.982)	(797.819)
Resultado por exposición a la inflación	(5.461.430)	24.184.663
	<u>(3.758.037)</u>	<u>22.326.271</u>
5.12. Otros ingresos y egresos		
Diversos	2.774.175	8.323.417
Resultado por baja de inventario XL (Nota 16.)	-	(12.665.338)
Recupero previsión juicios (Nota 9.)	1.931.770	-
Otros ingresos por alquileres	-	5.128.280
Cargo por desvalorización de Propiedad de inversión (Notas 7. y 22.)	(111.054.986)	-
	<u>(106.349.041)</u>	<u>786.359</u>

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 30 de septiembre 2022 y al 30 de junio de 2022:

Concepto	30/09/2022	30/06/2022
Activos financieros con cambios en resultados		
Inversiones corrientes		
Fondo común de inversión FIMA Premium clase "A"	3.510.518	-
Fondo común de inversión FIMA Premium clase "B"	-	33.866.795
Fondo común de inversión FIMA Ahorro Pesos clase "B"	28.740.405	-
Fondo común de inversión FIMA Ahorro Pesos clase "A"	1.147.729	9.916.670
Fondo común de inversión MEGA clase "B"	28.612.279	29.169.004
Acciones	146.058	116.130
Bono Dolar Linked T2V2	31.020.000	-
Total de inversiones en activos financieros	93.176.989	73.068.599

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Hotel Modular Añelo	Anticipo por ampliación del Centro Comercial (Nota 12.)	Hotel Ciudad de Neuquén (Nota 13.)	Anticipo Terreno Aluen (Nota 14.)	Proyecto Aluen (Nota 14.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2021							
Valor de origen	3.650.893.231	32.676.890	6.627.080	270.026.952	3.964.199	635.049.445	4.599.237.797
Depreciación acumulada	(684.988.534)	-	-	-	-	-	(684.988.534)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	(6.627.080)	-	(3.964.199)	(6.306.122)	(16.897.401)
Valor residual al 1° de julio de 2021	2.965.904.697	32.676.890	-	270.026.952	-	628.743.323	3.897.351.862
Previsión desvalorización propiedad de inversión						(83.042.209)	(83.042.209)
Valor residual al 30 de junio de 2022	2.965.904.697	32.676.890	-	270.026.952	-	545.701.114	3.814.309.653
Altas	-	-	-	394.157	-	14.969.823	15.363.980
Bajas	(2.442.414)	-	-	-	-	-	(2.442.414)
Depreciación	(14.740.378)	-	-	-	-	-	(14.740.378)
Valor al 30 de septiembre de 2021	2.948.721.905	32.676.890	-	270.421.109	-	560.670.937	3.895.533.050
Valor de origen	3.648.450.817	32.676.890	-	270.421.109	-	650.019.268	4.601.568.084
Depreciación acumulada	(699.728.912)	-	-	-	-	-	(699.728.912)
Valor residual al 30 de septiembre de 2021	2.948.721.905	32.676.890	-	270.421.109	-	650.019.268	3.901.839.172
Previsión desvalorización propiedad de inversión						(83.042.209)	(83.042.209)
Valor residual al 30 de septiembre de 2021	2.948.721.905	32.676.890	-	270.421.109	-	566.977.059	3.818.796.963
Altas	434.207	-	-	1.086.284	-	9.444.297	10.964.788
Bajas	-	-	-	-	-	(39.141.109)	(39.141.109)
Depreciación	(44.221.135)	-	-	-	-	-	(44.221.135)
Valor al 30 de junio de 2022	2.904.934.977	32.676.890	-	271.507.393	-	537.280.247	3.829.441.716
Valor de origen	3.648.885.024	32.676.890	-	271.507.393	-	620.322.456	4.573.391.763
Depreciación acumulada	(743.950.047)	-	-	-	-	-	(743.950.047)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	-	(6.306.122)	(6.306.122)
Valor residual al 30 de junio de 2022 subtotal	2.904.934.977	32.676.890	-	271.507.393	-	614.016.334	3.823.135.594
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	-	(306.586.083)	(306.586.083)
Valor residual al 30 de junio de 2022	2.904.934.977	32.676.890	-	271.507.393	-	307.430.251	3.516.549.511
Altas	-	-	-	1.986.165	-	8.286.687	10.272.852
Depreciación	(14.740.378)	-	-	-	-	-	(14.740.378)
Valor al 30 de septiembre de 2022	2.890.194.599	32.676.890	-	273.493.558	-	622.303.021	3.818.668.068
Valor de origen	3.648.885.024	32.676.890	-	273.493.558	-	628.609.143	4.583.664.615
Depreciación acumulada	(758.690.425)	-	-	-	-	-	(758.690.425)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	-	(6.306.122)	(6.306.122)
Valor residual al 30 de septiembre de 2022 subtotal	2.890.194.599	32.676.890	-	273.493.558	-	622.303.021	3.818.668.068
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	-	(417.641.070)	(417.641.070)
Valor residual al 30 de septiembre 2022	2.890.194.599	32.676.890	-	273.493.558	-	204.661.951	3.401.026.998

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Anticipo terreno Los Aromos	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
Saldos al 1° de julio de 2021					
Valor de origen	29.892.308	-	16.820.591	1.376.860	48.089.759
Depreciación acumulada	(29.089.347)	-	(8.481.706)	(1.376.860)	(38.947.913)
Valor residual al 1° de julio de 2021	802.961	-	8.338.885	-	9.141.846
Altas	3.443.667	-	-	-	3.443.667
Depreciación	(2.561.876)	-	(841.030)	-	(3.402.906)
Valor al 30 de septiembre de 2021	1.684.752	-	7.497.855	-	9.182.607
Valor de origen	33.335.975	-	16.820.591	1.376.860	51.533.426
Depreciación acumulada	(31.651.223)	-	(9.322.736)	(1.376.860)	(42.350.819)
Valor residual al 30 de septiembre de 2021	1.684.752	-	7.497.855	-	9.182.607
Bajas	(1.715.697)	-	-	-	(1.715.697)
Depreciación	1.386.155	-	(2.866.572)	-	(1.480.417)
Valor al cierre al 30 de junio de 2022	1.355.210	-	4.631.283	-	5.986.493
Valor de origen	31.620.278	-	16.820.591	1.376.860	49.817.729
Depreciación acumulada	(30.265.068)	-	(12.189.308)	(1.376.860)	(43.831.236)
Valor residual al 30 de junio de 2022	1.355.210	-	4.631.283	-	5.986.493
Altas	1.928.246	-	-	-	1.928.246
Depreciación	(361.427)	-	(414.164)	-	(775.591)
Valor al cierre al 30 de septiembre de 2022	2.922.029	-	4.217.119	-	7.139.148
Valor de origen	33.548.524	-	16.820.591	1.376.860	51.745.975
Depreciación acumulada	(30.626.495)	-	(12.603.472)	(1.376.860)	(44.606.827)
Valor residual al 30 de septiembre de 2022	2.922.029	-	4.217.119	-	7.139.148

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. PREVISIONES

La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2021	18.123.682	5.507.747	23.631.429
Período finalizado el 30 de septiembre de 2021			
Valor al inicio del ejercicio	18.123.682	5.507.747	23.631.429
Aumento (Nota 10.)	3.774.567	972.773	4.747.340
Resultado por exposición a la inflación	(1.539.473)	(467.843)	(2.007.316)
Saldos al 30 de septiembre de 2021	20.358.776	6.012.677	26.371.453
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022			
Valor al inicio del ejercicio	20.358.776	6.012.677	26.371.453
Aumento	477.312	312.552	789.864
Recupero	-	(673.545)	(673.545)
Resultado por exposición a la inflación	(6.675.542)	(1.910.106)	(8.585.648)
Saldos al 30 de junio de 2022	14.160.546	3.741.578	17.902.124
Ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2022			
Valor al inicio del ejercicio	14.160.546	3.741.578	17.902.124
Aumento (Nota 10.)	-	60.781	60.781
Recupero (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	-	(1.931.770)	(1.931.770)
Resultado por exposición a la inflación	(2.551.306)	(674.120)	(3.225.426)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	11.609.240	1.196.469	12.805.709

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/09/2022
Sueldos y cargas sociales	19.081.364	-	-	19.081.364
Mantenimiento y reparaciones	410.343	17.987.462	-	18.397.805
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	15.515.969	-	15.515.969
Honorarios profesionales	12.537.117	-	60.781	12.597.898
Juicios (Nota 9.)	-	-	8.383.435	8.383.435
Retribuciones a Directores	8.075.833	-	-	8.075.833
Mantenimiento y reparaciones (Nota 4.)	-	7.173.701	-	7.173.701
Gastos de representación	4.109.098	-	-	4.109.098
Remuneración a la Gerencia	3.652.413	-	-	3.652.413
Viáticos	2.171.150	-	-	2.171.150
Servicios públicos	1.566.570	-	-	1.566.570
Impuestos, tasas y contribuciones	1.160.474	-	-	1.160.474
Beneficios al personal	1.003.549	-	-	1.003.549
Diversos	174.649	-	410.993	585.642
Gastos legales y contables	569.573	-	-	569.573
Gastos bancarios	304.721	-	-	304.721
Publicidad	290.257	-	-	290.257
Seguros	254.032	-	-	254.032
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	126.741	126.741
Donaciones	106.166	-	-	106.166
Caja de valores	48.884	-	-	48.884
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	7.276	-	-	7.276
Gastos de papelería	5.942	-	-	5.942
Impuesto al débito y crédito bancario	662	-	-	662
Total al 30/09/2022	55.530.073	40.677.132	8.981.950	105.189.155

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/09/2021
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	18.143.284	-	18.143.284
Sueldos y cargas sociales	14.708.407	-	-	14.708.407
Mantenimiento y reparaciones	167.857	8.150.360	-	8.318.217
Retribuciones a Directores	6.518.441	-	-	6.518.441
Gastos de representación	6.223.287	-	-	6.223.287
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	5.085.669	5.085.669
Créditos incobrables (Nota 9.)	-	-	3.774.567	3.774.567
Gastos de explotación comercio propio	-	3.721.043	-	3.721.043
Honorarios profesionales	3.631.842	-	-	3.631.842
Remuneración a la Gerencia	3.327.836	-	-	3.327.836
Expensas	3.320.076	-	-	3.320.076
Viáticos	2.091.204	-	-	2.091.204
Servicios públicos	1.994.483	-	-	1.994.483
Diversos	726.583	-	379.989	1.106.572
Juicios (Nota 9.)	-	-	972.773	972.773
Gastos bancarios	929.873	-	-	929.873
Impuesto al débito y crédito bancario	784.487	-	-	784.487
Gastos legales y contables	572.618	-	-	572.618
Impuestos, tasas y contribuciones	481.631	-	-	481.631
Seguros	329.174	-	-	329.174
Beneficios al personal	185.160	-	-	185.160
Caja de valores	85.012	-	-	85.012
Publicidad	15.823	-	-	15.823
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	8.732	-	-	8.732
Gastos de papelería	5.742	-	-	5.742
Total al 30/09/2021	46.108.268	30.014.687	10.212.998	86.335.953

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2022 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$ 32.654.908, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 30 de junio de 2022 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$ 8.195.985.

A continuación, se expone la composición del mismo al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022:

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/06/2022</u>
Caja	6.784.063	7.319.899
Bancos	1.225.482	3.485.228
Fondo Común de Inversión	62.010.931	72.952.469
Títulos Públicos	31.020.000	-
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	<u>101.040.476</u>	<u>83.757.596</u>

12. AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL SAN JUSTO SHOPPING

Ampliación del Centro Comercial San Justo:

Con fecha 23 de diciembre de 2013, DYP SA Desarrollos y Proyectos S.A. (Sociedad relacionada) resultó adjudicataria de la licitación confeccionada para la ejecución de la obra “ampliación del Centro Comercial San Justo”.

Por dicha obra, la Sociedad abonó un anticipo de \$6.600.000. Dado el no cumplimiento del contrato por parte de la sociedad vinculada, a través de un proceso de mediación, de fecha 14 de abril de 2021, ambas sociedades llegaron a un acuerdo de disolución del mencionado contrato, acordando la devolución del anticipo más un adicional de \$ 12.000.000 (valores históricos). El pago del monto total, que ascendió a \$18.600.000, se acordó de la siguiente manera: a) \$ 8.195.506 a través de la cesión de un crédito que el accionista Vitali Koren mantenía con DYP SA; b) \$ 10.014.607 a través de la cesión de un crédito que la sociedad vinculada Eurofin Inversiones S.A. mantenía con DYP SA y el resto en efectivo. La baja del anticipo se encuentra expuesto como propiedad de inversión en Nota 7. a los presentes estados financieros.

13. PROYECTO HOTEL NEUQUEN

Con fecha 11 de abril de 2014 la Sociedad ha adquirido a Shopping Neuquén S.A. (Sociedad subsidiaria de Inversiones y Representaciones S.A. (IRSA)), una fracción de terreno adyacente al emprendimiento comercial y residencial que la sociedad vendedora está construyendo en el Departamento de Confluencia, Provincia de Neuquén.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

13. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

La inversión realizada asciende a USD 1.750.000 y comprende la adquisición del lote por USD 82.501, el derecho de ingreso al emprendimiento citado por USD 1.567.499 y el reintegro de obras realizadas por la vendedora por USD 100.000.

Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual el Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente.

Ante dicho incumplimiento, las partes acordaron que la Sociedad debe afrontar el pago de una multa a Shopping Neuquén S.A. por un total de U\$S1.000.000 la cual será abonada de la siguiente forma: a) 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S50.000, b) una cuota de U\$S75.000 y c) una última cuota (la cuota catorce) de U\$S325.000. Con carácter excepcional, se otorga a la Sociedad una bonificación única y extraordinaria de U\$S325.000, aplicable sobre el valor de la cuota 14, siempre que se haya verificado el efectivo pago de la totalidad de las cuotas con vencimiento anterior, en tiempo y forma.

En los meses de julio y agosto de 2020 la Sociedad ha cancelado la totalidad de las cuotas, obteniendo de esta manera la bonificación de cuota número 14 (última), por U\$S325.000.

Considerando lo anterior, la Sociedad quedó totalmente liberada del cumplimiento de las obligaciones constructivas a su cargo, en los plazos acordados, únicamente con Shopping Neuquén S.A., quien no tendrá nada más que reclamar. Sin perjuicio de lo expuesto, la Sociedad queda obligada frente a la Municipalidad de Neuquén de manera independiente, ya que continúan vigentes todas las obligaciones que puedan corresponder a la Sociedad en base al convenio de fecha 13 de diciembre de 2006.

En dicho convenio, se establece que, si los terceros no comienzan o no terminan las obra en la respectiva parcela en los plazos allí establecidos, el Municipio tendrá derecho a dejar sin efecto la transferencia dominal de la respectiva parcela de manera que la misma vuelva al dominio municipal, con pérdidas de las mejoras introducidas, precio abonado y los gastos efectuados, sin derecho a indemnización ni reclamo alguno.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados se encuentran vencidos los plazos establecidos en el convenio.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

14. PROYECTOS ALUEN

a) Colegio y Centro Comercial Aluen

Con fecha 24 de mayo de 2018, se celebró un contrato de compraventa entre Continental Urbana S.A.I. y el presidente del directorio de la misma, en el cual la Sociedad ha acordado la compra de tres lotes de terreno de una superficie total de 14.913 m², situados en el Partido de Ezeiza, con frente a la denominada autopista Ezeiza - Cañuelas en el emprendimiento “Proyecto Aluen” situado en el Km 40,5 de la colectoradora norte de la autopista mencionada. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, se encuentra pendiente de celebrar la escritura de los mencionados terrenos a favor de la sociedad.

El precio de la operación se pactó en USD 2.850.000, habiéndose acompañado dos tasaciones que acreditan la conformidad del precio con las condiciones del mercado y el valor de los bienes vendidos. La parcela adquirida se destinará a la construcción de un centro comercial y a un complejo educativo, que podrá albergar, cuanto menos, dos establecimientos educativos.

Al cierre del ejercicio 2020 se firmó una carta oferta con el objetivo de transferir 600 mts cuadrados correspondientes al predio de Aluen. Por dicha operatoria se cobró un total de \$4.800.000. Dado que a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados no se produjo la posesión, el mismo se encuentra expuesto en Otras deudas, anticipo terreno Aluen (ver Nota 5.9.).

Por otro lado, con fecha 20 de agosto de 2020 se firmó un boleto de compra/venta entre el Sr. Isaac Salvador Kiperszmid, presidente del directorio de Continental Urbana S.A.I., en carácter de vendedor, y la Sociedad, en carácter de comprador, para la adquisición de un total de 4.778,68 mts cuadrados que se identifican como Lote 511 dentro del predio del denominado barrio Privado Aluen. Por dicho boleto la Sociedad abonó un adelanto de 56.000 dólares, los cuales a tipo de cambio de la fecha de la operación ascienden a \$3.984.000. A fines de marzo de 2021 la seña fue devuelta y con fecha 14 de abril de 2021 se renegoció el acuerdo de compra y venta por un precio total de \$ 19.000.000 la suma fue totalmente abonada. Con fecha 28 de junio de 2022 se determinó que no era aconsejable en el corto plazo el desarrollo previsto por lo tanto se realizó la resolución del boleto de compra/venta, devolviendo el Sr. Isaac Salvador Kiperszmid la suma de \$19.000.000 a la Sociedad.

Durante los presentes estados financieros intermedios condensados se realizaron altas con respecto a la activación de gastos que se realizaron en la propiedad de inversión, por un total de \$8.286.687.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

14. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen

Con fecha 13 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de dicha fecha la Sociedad ha celebrado un acuerdo asociativo con la sociedad relacionada “DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A.” para una participación de la Sociedad en el Proyecto a llevarse a cabo en el inmueble de propiedad de DYPEZ ubicado en Tristán Suárez, Partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. La Sociedad realizaría aportes en el Proyecto de acuerdo a las necesidades de su desarrollo, en forma escalonada y conforme a los requerimientos que se le efectúen hasta un importe máximo de \$200.000.000. Corresponderán a la sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Dypez por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Dypez le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

15. PROYECTO DIVEST

Con fecha 10 de mayo de 2022 y tal como se plasmó en el acta de Directorio de fecha 9 de mayo de 2022 la Sociedad se asoció con su Sociedad relacionada Divest S.A. (Divest) para participar en forma conjunta en un proyecto que esta última desarrollará en el Distrito Tecnológico de la Ciudad de Buenos Aires, que consiste en desarrollar y construir un edificio de espacios colaborativos y/o Co-working para empresas nacientes y emprendedores en el área tecnológica.

La Sociedad se compromete a aportar hasta \$185.000.000 para la realización del mismo, que podrá integrar de acuerdo a las distintas necesidades. Divest será la administradora mientras que la Sociedad se obliga a mantener los fondos hasta la finalización constructiva del proyecto.

La obra comenzará cuando se obtengan las autorizaciones municipales y administrativas necesarias para la realización, estimándose en 3 años el plazo de obra desde su inicio. Corresponderán a la sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Divest por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Divest le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

Durante los presentes estados financieros intermedios condensados se acordó ampliar la participación de los aportes a la suma de \$200.000.000.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

16. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

Desde agosto 2019 hasta el mismo mes del año 2021 la Sociedad desarrolló una nueva actividad correspondiente a la venta minorista de ropa y accesorios de la marca XL. Por el cese de esta actividad se dio de baja a la activación de mampostería y se registró una pérdida por las mercaderías de \$12.665.338 (valores homogéneos).

En diciembre 2020 comenzaron a comercializar productos de dietética a través de la marca propia “Morocco”. Al 31 de marzo de 2022 el alquiler del local fue cedido a un tercero, y la mercadería entregada al nuevo inquilino.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados la compañía no realiza actividades adicionales a la relacionada con la operación del Centro Comercial.

17. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Concepto	30/09/2022				30/06/2022	
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
ACTIVO						
Activo corriente						
<i>Caja y Bancos (Nota 5.1.)</i>						
Caja	USD	37.005	147,120	5.444.114	37.005	5.643.466
Bancos	USD	244	147,120	35.849	361	55.041
Total del activo corriente				5.479.963		5.698.507
TOTAL DEL ACTIVO				5.479.963		5.698.507
PASIVO						
Pasivo corriente						
<i>Préstamos (Nota 5.6.)</i>						
Con personas físicas	USD	447.081	147,320	65.863.973	447.081	68.292.150
Total del pasivo corriente				65.863.973		68.292.150
Pasivo no corriente						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	15.000	147,320	2.209.800	15.000	2.291.268
Total del pasivo no corriente				2.209.800		2.291.268
TOTAL DEL PASIVO				68.073.773		70.583.418

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

18. RESOLUCION GENERAL 622 - CNV

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo	Nota
Anexo A - Bienes de Uso	Nota 7 - Propiedad de inversión Nota 8 - Propiedad, planta y equipo
Anexo D - Otras inversiones	Nota 6 - Inversiones en activos financieros
Anexo E - Previsiones	Nota 9 - Previsiones
Anexo G - Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 17 - Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H - Información requerida por el Art. 64, Inc B) de la Ley 19.550	Nota 10 - Gastos por naturaleza

19. RESOLUCIÓN GENERAL 629 - CNV

En cumplimiento de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos que los libros de comercio, los libros societarios y los libros contables se encuentran en nuestro domicilio legal, es decir, en Cerrito N° 866 - 6° piso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, informamos que la documentación que, por cuestiones legales, debe ser resguardada por un tiempo determinado se encuentra en depósitos propios de la Sociedad.

20. ACUERDO URBANA CENTROS COMERCIALES S.A.

Con fecha 29 de octubre de 2020 se celebró un contrato de garantía recíproca entre Urbana Centros Comerciales S.A. (en adelante “UCC”) y Garantizar S.G.R. por medio del cual se otorgó a UCC dos préstamos: uno por el Banco de la Nación Argentina por \$37.500.000 y el restante por el Banco de Galicia y Buenos Aires por \$2.500.000. Para poder suscribir el mencionado contrato de garantía recíproca, Continental Urbana S.A.I. se convirtió en garante como fiador en carácter de deudor solidario de las obligaciones contraídas por UCC. La Sociedad otorgó dicha garantía como consecuencia de haber acordado con UCC que parte sustancial de los préstamos serán invertidos en refacciones y mantenimiento y especialmente en desarrollar el e-commerce en el Shopping San Justo de su propiedad y al que administra UCC. Dicho acuerdo entre las partes fue firmado con fecha 11 de noviembre de 2020.

Con fecha 6 de agosto de 2021 en reunión de Directorio se aprobó un acuerdo realizado con la Sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (U.C.C.) a través del cual la sociedad se presenta como aval garantizando la deuda a contraer por U.C.C. con Garantizar S.G.R., para la obtención de un préstamo bancario de \$ 5.000.000, con el fin de realizar remodelaciones en el Centro Comercial de San Justo. Dicho acuerdo fue efectivamente firmado con fecha 25 de agosto de 2021.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

21. REFORMA TRIBUTARIA

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el boletín oficial la Ley N° 27.430 que estableció la denominada “Reforma Tributaria”. La nueva Ley estableció modificaciones al Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, contribuciones patronales y revalúo impositivo entre otros temas. En relación con el impuesto a las ganancias para las sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.541 “Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública” que dispuso, entre otras cuestiones, que:

- se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social; y se delega en el Poder Ejecutivo Nacional, las facultades comprendidas en la ley en los términos del artículo 76 de la Constitución Nacional, hasta el 31 de diciembre de 2020.
- la reducción de la tasa al 25% dispuesto por la Ley 27.430 se suspende hasta los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 inclusive.
- el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes.
- la unificación de la alícuota de cargas sociales a la tasa única del 19,50% se suspende, manteniéndose las alícuotas actualmente vigentes.
- cuando se lleven a cabo extracciones en efectivo de las cuentas corrientes bancarias, bajo cualquier forma, el débito estará alcanzado por el impuesto a la alícuota del 1,2%.
- se establece, por el término de cinco períodos fiscales, un impuesto que aplicará sobre determinadas operaciones cambiarias (por ejemplo, la compra de divisas para atesoramiento o sin un destino específico vinculado al pago de obligaciones en el mercado de cambios). La alícuota del impuesto es del 30%.

Con fecha 2 de junio de 2021, mediante la ley 27.630, uno de los principales cambios realizados en el impuesto a las ganancias fue una nueva estructura de alícuotas escalonadas con tres segmentos en relación con el nivel de ganancia neta imponible acumulada.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

21. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)

Otra modificación incorporada por la ley se refiere a los dividendos derivados de las utilidades generadas en los ejercicios que comiencen a partir del 1° de enero de 2021 que sean pagados a personas físicas argentinas o a residentes del exterior, que estarán sujetos a un impuesto del 7%.

22. PERDIDA POR DETERIORO DEL VALOR (PREVISIÓN DESVALORIZACIÓN PROPIEDAD DE INVERSIÓN)

Al 30 de junio de 2021 la Sociedad, debido a la existencia de pérdida operativa y bajos márgenes como consecuencia de los cierres y restricciones que debió acatar el Centro Comercial a partir de las medidas tomadas por el agravamiento de la pandemia por COVID-19, decidió llevar a cabo una prueba de deterioro del valor de las Propiedades de Inversión a través del análisis de la determinación del valor recuperable al cierre.

Como resultado de dicha prueba, y atento a que el valor recuperable determinado es inferior al valor en libros de la Propiedad de Inversión en Aluen, la Sociedad ha registrado una previsión por desvalorización cuyo monto al 30 de junio de 2021 ascendía a \$83.042.209 (Nota 7.).

Adicionalmente, al cierre 30 de junio de 2022, se llevó a cabo una nueva prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión por lo cual la gerencia realizó una nueva estimación incrementando la previsión por desvalorización a \$306.586.083 (Nota 7.).

Como resultado de dicha prueba, y atento a que el valor recuperable determinado es inferior al valor en libros de la Propiedad de Inversión en Aluen, la Sociedad ha registrado una previsión por desvalorización cuyo monto al 30 de septiembre de 2022 asciende a \$417.641.070 (Nota 7.).

23. EMERGENCIA SANITARIA MUNDIAL

Con fecha 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud ("OMS") anunció una emergencia sanitaria mundial debido a una nueva cepa de coronavirus originada en Wuhan, China ("COVID-19") y los riesgos para la comunidad internacional de que el virus se propagará globalmente más allá de su punto de origen.

Con fecha 11 de marzo de 2020, la OMS clasificó al brote del COVID-19 como una pandemia, en función del rápido aumento de la exposición a nivel mundial.

Con fecha 19 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional, en virtud de la velocidad en el agravamiento de la situación epidemiológica a escala internacional, requirió la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a esta emergencia. Por lo tanto, a través del decreto de necesidad y urgencia 297/2020, se establece para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de "aislamiento social, preventivo y obligatorio". La misma rigió desde el 20 de marzo hasta el 06 de noviembre 2020, fecha a partir de la cual comienza a regir el "distanciamiento

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

“Soc. no adherida al régimen estatutario de oferta pública de adquisición obligatoria”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

23. EMERGENCIA SANITARIA MUNDIAL (Continuación)

social, preventivo y obligatorio”. Actualmente rige el decreto N° 867/2021 donde se establecen nuevas “medidas generales de prevención” vigentes hasta 31 de diciembre de 2022.

El Centro Comercial propiedad de la Sociedad estuvo cerrado desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 13 de octubre de 2020, periodo en el cual no se facturaron ingresos por alquileres. Desde el 14 de octubre de 2020 hasta el 15 de abril de 2021 el Shopping operó de forma limitada y con estrictos protocolos de seguridad e higiene. Desde el 15 de abril de 2021 hasta el 30 de mayo de 2021 el Shopping estuvo nuevamente cerrado, viéndose afectada la principal fuente de ingresos de la Sociedad. A partir del 31 de mayo de 2021 el Shopping reabrió sus puertas y volvió gradualmente casi a su funcionamiento de horario habitual, siempre con los controles de seguridad e higiene correspondientes.

Durante el ejercicio cerrado el 30 de junio 2022 la Sociedad comenzó a reestablecer, de a poco y gradualmente, el nivel de ventas y operaciones prepandemia, manteniendo siempre los controles sobre el aforo, la seguridad e higiene correspondientes, y continuando con la ardua y laboriosa tarea de renegociar los contratos con los inquilinos, adaptándose a las necesidades y urgencias de cada caso.

El impacto total del brote de COVID-19 continúa evolucionando a partir de la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados. Como tal, es incierto en cuanto a la magnitud total que tendrá la pandemia sobre la condición económica, financiera, la liquidez y los resultados futuros de las operaciones de la Sociedad.

El Directorio de la Sociedad se encuentra monitoreando activamente la situación global y su impacto sobre sus variables económicas, financieras, de liquidez, de operaciones, proveedores, industria y mano de obra. Dada la evolución diaria del brote de COVID-19 y las respuestas globales para frenar su propagación, la Sociedad no puede estimar los efectos del brote de COVID-19 en resultados de sus operaciones, condición financiera y liquidez para el año fiscal 2023.

24. HECHOS POSTERIORES

A excepción de lo mencionado en la Nota 1. sobre el destino del resultado del ejercicio cerrado en junio 2022., no se han producido con posterioridad al 30 de septiembre de 2022 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, otros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2022

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Pablo N. D'Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 340 - F° 100

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230