

# **CONTINENTAL URBANA S.A.I.**

**Reseña informativa y Estados Financieros  
Intermedios Condensados  
al 31 de diciembre de 2023,  
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 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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 26 de octubre de 2023:

<b>Presidente</b>	Isaac Salvador Kiperszmid
<b>Vicepresidente</b>	Ariel Kiperszmid
<b>Director Titular</b>	Santiago Casares
<b>Director Titular</b>	Gustavo Alfredo Canepa
<b>Director Titular</b>	Eduardo Ladislao Sanchez Sarmiento
<b>Director Suplente</b>	Virginia Laura Perez
<b>Director Suplente</b>	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 2026.

## NOMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de octubre de 2023:

<b>Síndico Titular</b>	Manuel Francisco Javier Albano
<b>Síndico Titular</b>	Santiago Jose Enrique Albano
<b>Síndico Titular</b>	José Octavio Clariá
<b>Síndico Suplente</b>	Marcelo Fabián Miere
<b>Síndico Suplente</b>	Rubén Sergio Geiler
<b>Síndico Suplente</b>	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 2026.

## **INFORME DE REVISION SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

A los Señores  
Presidente y Directores de  
**CONTINENTAL URBANA S.A.I.**  
C.U.I.T. 30-70913035-4  
Domicilio legal: Cerrito 866 - 6° Piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **1. Identificación de los estados financieros intermedios condensados objeto de revisión**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estado de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como la información explicativa seleccionada contenida en Notas 1. a 24.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 y el período de seis meses y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

### **2. Responsabilidad de la dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés), e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 34, “Información financiera intermedia”. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios condensados libres de incorrecciones significativas.

### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre los estados financieros intermedios condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la F.A.C.P.C.E, tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su sigla en inglés) de la Federación Internacional de Contadores (“IFAC”, por su sigla en inglés). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética.

### **3. Responsabilidad de los auditores (Continuación)**

Una revisión de los Estados Financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

### **5. Párrafo de énfasis**

Sin modificar nuestra conclusión sobre los estados financieros intermedios condensados, llamamos la atención respecto de las eventuales consecuencias que pudieran surgir de las situaciones de incertidumbre relevadas en la Nota 12. a los estados financieros intermedios condensados en relación al proyecto Hotel Ciudad de Neuquén.

## **INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES**

A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances, al igual que las registraciones correspondientes al mes de diciembre de 2023.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 la Reseña Informativa, preparada por el Directorio de la Sociedad y requerida por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y la Comisión Nacional de Valores, sobre los cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- c) Al 31 de diciembre de 2023 las deudas devengadas a favor del Régimen Nacional de la Seguridad Social, que surgen de las liquidaciones practicadas por la Sociedad y de sus registros contables, ascienden a \$12.062.849, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de febrero de 2024.

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

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

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Por el período iniciado el 1° de julio de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023,  
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 09/02/2024  
**BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.**  
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 31 de diciembre de 2023  
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	81.654.219	88.134.259
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2. y Nota 6.)	1.035.780	79.448.211
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	124.627.899	154.214.695
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	5.852.459	114.341.928
Otros créditos (Nota 5.4.)	23.082.949	16.193.746
<b>Total del activo corriente</b>	<u>236.253.306</u>	<u>452.332.839</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Otros créditos (Nota 5.5.)	9.636.350	-
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	509.357.851	985.530.037
Activo por impuesto diferido	95.702.428	65.666.242
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	129.664.399	42.621.979
Propiedades de inversión (Nota 7.)	12.663.450.136	12.406.813.805
Activos intangibles	1.953.024	1.953.024
Derechos de uso (Nota 2.2.)	16.787.344	20.858.176
<b>Total del activo no corriente</b>	<u>13.426.551.532</u>	<u>13.523.443.263</u>
<b>Total del activo</b>	<u>13.662.804.838</u>	<u>13.975.776.102</u>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	67.930.362	15.076.590
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	69.300.363	119.585.670
Préstamos (Nota 5.6.)	361.442.634	237.182.103
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	19.981.175	28.745.522
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	56.206.803	60.283.391
Fiscales (Nota 5.8.)	334.012.312	560.127.305
Otras (Nota 5.9.)	130.308.711	117.772.052
Anticipo de clientes	9.232.523	16.857.366
<b>Total del pasivo corriente</b>	<u>1.048.414.883</u>	<u>1.155.629.999</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Deudas:		
Pasivo por impuesto diferido	4.212.954.031	4.126.498.745
Otras (Nota 5.10.)	39.419.979	85.082.953
Previsiones (Nota 9.)	1.196.469	2.472.701
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<u>4.253.570.479</u>	<u>4.214.054.399</u>
<b>Total del pasivo</b>	<u>5.301.985.362</u>	<u>5.369.684.398</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado respectivo)	<u>8.360.819.476</u>	<u>8.606.091.704</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<u>13.662.804.838</u>	<u>13.975.776.102</u>

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO** Por el período de 6 (seis) y 3 (tres) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

	Período de seis meses		Período de tres meses	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b><u>Resultado de las operaciones que continúan:</u></b>				
Ingresos por alquileres (Nota 5.10.)	1.369.322.025	1.366.613.099	639.569.134	651.933.425
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(258.608.729)	(233.328.116)	(174.032.303)	(84.750.612)
<b>Ganancia/(Pérdida) bruta</b>	<b>1.110.713.296</b>	<b>1.133.284.983</b>	<b>465.536.831</b>	<b>567.182.813</b>
Gastos de administración (Nota 10.)	(697.355.462)	(541.541.178)	(359.895.284)	(338.711.776)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(98.684.412)	(99.745.743)	(38.519.808)	(66.938.231)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(385.802.564)	(93.405.064)	(280.553.770)	(79.678.441)
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	50.170.311	(731.484.158)	38.437.549	(343.033.186)
<b>Resultado antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>(20.958.831)</b>	<b>(332.891.160)</b>	<b>(174.994.482)</b>	<b>(261.178.821)</b>
Impuesto a las ganancias	(224.313.397)	(57.407.127)	(52.531.830)	22.470.232
<b>Resultado del período</b>	<b>(245.272.228)</b>	<b>(390.298.287)</b>	<b>(227.526.312)</b>	<b>(238.708.589)</b>
<b>Total del resultado integral</b>	<b>(245.272.228)</b>	<b>(390.298.287)</b>	<b>(227.526.312)</b>	<b>(238.708.589)</b>
<b>Resultado por acción:</b>				
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Resultado por acción ordinaria básica y diluida (1)	<b>(38,93)</b>	<b>(61,95)</b>	<b>(36,12)</b>	<b>(37,89)</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 la 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 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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**  
**Correspondiente al período de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023**  
**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	
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>	<b>6.300.000</b>	<b>2.038.926.754</b>	<b>47.754.132</b>	<b>2.092.980.886</b>	<b>65.609.970</b>	<b>3.418.938.976</b>	<b>4.417.176.730</b>	<b>(1.143.197.213)</b>	<b>6.758.528.463</b>	<b>8.851.509.349</b>
<u>A.G.O. del 20/10/2022</u>										
Absorción de la pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(1.143.197.213)	-	1.143.197.213	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(390.298.287)	(390.298.287)	(390.298.287)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>6.300.000</b>	<b>2.038.926.754</b>	<b>47.754.132</b>	<b>2.092.980.886</b>	<b>65.609.970</b>	<b>2.275.741.763</b>	<b>4.417.176.730</b>	<b>(390.298.287)</b>	<b>6.368.230.176</b>	<b>8.461.211.062</b>
Resultado complementario (6 meses)	-	-	-	-	-	-	-	144.880.642	144.880.642	144.880.642
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>6.300.000</b>	<b>2.038.926.754</b>	<b>47.754.132</b>	<b>2.092.980.886</b>	<b>65.609.970</b>	<b>2.275.741.763</b>	<b>4.417.176.730</b>	<b>(245.417.645)</b>	<b>6.513.110.818</b>	<b>8.606.091.704</b>
<u>A.G.O. del 26/10/2023</u>										
Absorción pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(245.417.645)	-	245.417.645	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(245.272.228)	(245.272.228)	(245.272.228)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>6.300.000</b>	<b>2.038.926.754</b>	<b>47.754.132</b>	<b>2.092.980.886</b>	<b>65.609.970</b>	<b>2.030.324.118</b>	<b>4.417.176.730</b>	<b>(245.272.228)</b>	<b>6.267.838.590</b>	<b>8.360.819.476</b>

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

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Correspondiente al período de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>Actividades operativas</u></b>		
Resultado del período	(245.272.228)	(390.298.287)
<b>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo</b>		
Impuesto a las ganancias devengado	224.313.397	57.407.127
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	118.012.737	113.736.691
Previsión para juicios (Nota 9.)	-	222.009
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	20.302.217	-
Recupero previsión para juicios (Nota 9.)	-	(7.055.990)
Intereses ganados en el período con terceros (Nota 5.12.)	(1.086.948)	(894.441)
Intereses perdidos en el período con terceros (Nota 5.12.)	41.836.967	38.732.095
Diferencia de cambio (Nota 5.12.)	180.338.673	68.262.842
Previsión desvalorización Propiedad de inversión (Notas 5.13 y 22.)	-	741.796.307
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>		
Créditos por ventas	10.371.527	(42.951.681)
Activo por derechos de uso	4.070.832	(25.254.023)
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	584.661.655	(277.529.837)
Inventario	-	-
Otros créditos	(16.525.554)	6.996.801
Activo por impuesto diferido	(30.036.186)	5.589.412
Deudas comerciales	11.016.805	(45.759.323)
Cuentas por pagar con partes relacionadas	(230.623.980)	(13.639.614)
Remuneraciones y cargas sociales	(4.076.588)	(24.705.915)
Deudas fiscales	(428.473.618)	(73.036.447)
Pasivo por impuesto diferido	86.455.286	(203.784.271)
Otras deudas	(33.126.315)	(55.129.840)
Previsiones	(1.276.232)	(3.106.634)
Anticipos	(7.624.843)	(9.501.742)
Pago de impuesto a las ganancias	(21.954.772)	(68.368.837)
Pasivo por arrendamiento	(8.764.347)	29.055.230
<b>Flujo neto generado/(utilizado) por las actividades operativas</b>	<u>252.538.485</u>	<u>(179.218.367)</u>
<b><u>Actividades de inversión</u></b>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	(97.373.610)	(14.828.313)
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(364.317.877)	(70.955.203)
Adquisición de intangibles	-	-
Adquisición de inversiones corrientes	(47.216)	(30.658)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión</b>	<u>(461.738.703)</u>	<u>(85.814.174)</u>
<b><u>Actividades de financiación</u></b>		
Obtención/(Pago) de préstamos	124.260.531	(2.994.144)
<b>Flujo neto de efectivo generado/(utilizado) por las actividades de financiación</b>	<u>124.260.531</u>	<u>(2.994.144)</u>
<b>(Disminución) neta del efectivo</b>	<u><b>(84.939.687)</b></u>	<u><b>(268.026.685)</b></u>
Efectivo al inicio del ejercicio	166.593.906	305.933.378
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 11.)	81.654.219	37.906.693
<b>(Disminución) neta del efectivo</b>	<u><b>(84.939.687)</b></u>	<u><b>(268.026.685)</b></u>
<b>Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo</b>		
Aumento de créditos con partes relacionadas	(584.661.655)	277.529.837

Las Notas 1 a 25 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 78 locales y 37 góndolas.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m<sup>2</sup>, con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m<sup>2</sup> 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. Se está en conversaciones para la renovación a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Condensados.

Asimismo, la Sociedad participa en otros proyectos a largo plazo a ser desarrollados en la provincia de Neuquén (Nota 12.) y en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires (Nota 13.) y en el distrito tecnológico de la ciudad de Buenos Aires (Nota 14.).

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 31 de diciembre de 2023, la Sociedad exhibe una pérdida neta de \$245.272.228 y el capital de trabajo de la Sociedad se ha visto disminuido, presentando un saldo negativo de \$812.161.577.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 09 de febrero de 2024.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2023 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 26 de octubre de 2023, en dicha asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2023 de \$118.750.638 pérdida (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local (a valores homogéneos).

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 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).

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 cierran 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 2023 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 31 de diciembre de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

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)**

La preparación de los estados financieros intermedios condensados 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 y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

#### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 sustituye la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos operativos - Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un contrato de arrendamiento". La norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta la mayoría de los arrendamientos en un solo modelo de balance general.

##### **a) Naturaleza del efecto de la adopción de la NIIF 16**

La Sociedad tiene un contrato de arrendamiento de un depósito, la Sociedad reconoció los activos con derecho de uso y los pasivos por arrendamientos como arrendamientos operativos por este contrato.

Los activos con derecho de uso para la mayoría de los arrendamientos se reconocieron en función del valor en libros como si la norma siempre se hubiera aplicado, además del uso de la tasa de endeudamiento, los activos reconocidos por el derecho de uso se deprecian en línea recta durante el período más corto de su vida útil estimada y el plazo del arrendamiento.

Los pasivos por arrendamiento se reconocieron con base en el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento de mercado.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.2 Normas de exposición (Continuación)

##### b) Importes reconocidos en el estado de situación financiera:

Los valores en libros de los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamientos de la Sociedad, así como los movimientos durante el periodo, se detallan a continuación:

Concepto	Activo por derechos de uso	Total pasivo por arrendamiento
	Oficina	
<b>Saldos al 1° de julio de 2023</b>	20.858.176	28.745.522
Altas nuevos contratos	14.387.673	14.387.673
Pagos		(17.021.565)
Gastos por depreciación (*)	(7.693.009)	-
Gastos por intereses (**)	-	8.705.924
Resultado por exposición a la inflación	(10.765.496)	(14.836.379)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>16.787.344</b>	<b>19.981.175</b>

(\*) Se incluye en la Nota 10.

(\*\*) Se incluyen dentro de resultados financieros Nota 5.12.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2023. Los mismos aplican las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de los ejercicios iniciados desde el 1° de enero de 2022. A continuación, se detallan las principales normas que la Sociedad adoptó en los presentes estados financieros.

La aplicación de las modificaciones mencionadas abajo no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

#### **Modificaciones a la NIIF 3- Combinaciones de negocios**

La nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018.

También se ha aclarado que la adquirente no debe reconocer los activos contingentes, en la fecha de adquisición tal como se define en la NIC 37.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.2 Normas de exposición (Continuación)

##### **Modificaciones a la NIC 16- Propiedades, planta y equipo**

Las modificaciones a la NIC 16 (propiedades, planta y equipo) se refieren a que una entidad no podrá deducir del costo de un elemento del rubro propiedades, planta y equipo cualquier ingreso recibido de la venta de productos obtenidos durante el proceso de preparación del activo para su uso previsto. Los ingresos de la venta de tales productos o muestras, junto con los costos de producción, se reconocerán en los resultados integrales del período que corresponda. Las entidades revelarán por separado los montos de estos ingresos y costos que no son provenientes de las actividades ordinarias de la entidad.

La modificación también aclara que un elemento de propiedades, planta y equipo se encuentra en dicho proceso de preparación y prueba cuando se está evaluando el rendimiento técnico y físico del activo. Por lo tanto, un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la Gerencia y consecuentemente estar sujeto a depreciación antes de que haya alcanzado el nivel de desempeño operativo esperado por la misma.

##### **Modificaciones a la NIC 37- Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes**

Las modificaciones a la NIC 37 (provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes) aclara el significado de “costos para cumplir un contrato” al evaluar la onerosidad de un contrato. El costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un elemento de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir dicho contrato).

La modificación también aclara que una entidad debe reconocer cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato antes de registrar una pérdida por onerosidad, y que al determinar dicha onerosidad deber considerarse la obligación presente bajo un contrato existente, por lo que no reconoce pérdidas operativas futuras.

##### **Modificaciones a la NIIF 9- Instrumentos Financieros**

Las modificaciones a la NIIF 9 (instrumentos financieros) especifican los costos que una entidad deberá considerar en la evaluación para concluir si el refinanciamiento de un pasivo financiero califica como una extinción o modificación, aclarando que una entidad incluye solo los costos pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los costos pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.

#### 2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.4 Normas de interpretación 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 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).

Norma	Denominación
Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nro. 2	Revelación de políticas contables (1)
Modificaciones a la NIC 8	Definición de estimaciones contables (1)
Modificaciones a la NIC 12	Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una única transacción (1)
Modificaciones a la NIC 1	Aclaración Clasificación de pasivos como corrientes (2)
Modificaciones a la NIIF 16	Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos (2)
Modificaciones a la NIC 1	Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (2)
Modificaciones a la NIC 12	Reforma Fiscal Internacional: Reglas del Modelo del Segundo Pilar (1)
Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7	Acuerdos de Financiación de Proveedores (2)
NIIF 17 Contratos de seguros	Principios para el reconocimiento, medición y presentación de contratos de seguros (1)

(1) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir de 1° de enero de 2023.

(2) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir de 1° de enero de 2024.

#### • **Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nro. 2 (Revelación de políticas contables)**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nro. 2 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación requiere que se revelen las políticas contables “materiales” en vez de las políticas contables “significativas”. Se incorporan explicaciones de cómo identificar qué es una política contable material.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes (Continuación)

- **Modificaciones a la NIC 8 (definición de estimaciones contables)**

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación reemplaza la definición de cambio en estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. La modificación aclara que un cambio de estimaciones contables que resulta de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

- **Modificaciones a la NIC 12 (Impuesto diferido relacionado a activos y pasivos que surgen de una única transacción)**

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara que la excepción de reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido en casos de reconocimiento inicial de activos (que no surgen de combinaciones de negocios y no afectan el resultado contable ni el impositivo a dicha fecha) no es aplicable a transacciones en las que ambas diferencias temporarias (deducible e imponible) surgen en el reconocimiento inicial de activos y pasivos de una misma transacción que resulta en el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido de igual monto. La modificación es aplicable a transacciones como arrendamientos y obligaciones por retiro de activos.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023

- **Modificaciones a la NIC 1 (Aclaración Clasificación de pasivos como corriente- no corriente)** En enero de 2020 el IASB emitió nuevas modificaciones a la NIC 1 referentes a la clasificación de pasivos entre corrientes o no corrientes, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2022 (fecha que fue prorrogada al 1° de enero de 2024, permitiéndose su aplicación anticipada).

Las modificaciones a la NIC 1 aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes:

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.

- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

También aclara que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes (Continuación)

- **Modificaciones a la NIIF 16 (Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos)**

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

La modificación aclara como un vendedor arrendatario contabiliza el pasivo de arrendamientos en transacciones de venta seguida de arrendamiento luego del reconocimiento inicial. La modificación requiere determinar los pagos de arrendamientos de una forma tal que el vendedor arrendatario no reconozca ningún resultado relacionado al derecho de uso retenido por el vendedor arrendatario.

El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

- **Modificaciones a la NIC 1 (Pasivos no corrientes con condiciones pactadas)**

En octubre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones aclaran que los convenios a ser cumplidos luego de la fecha de cierre del período no afectan la clasificación de las deudas como corriente o no corriente al cierre del período y requieren revelar información sobre estos convenios en notas a los estados financieros.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

- **Modificaciones a la NIC 12 (Reforma Fiscal Internacional: Reglas del Modelo del Segundo Pilar)**

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, cuyos párrafos 88B a 88D resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2023.

Estas modificaciones se aplican a los impuestos a las ganancias derivados de la legislación fiscal promulgada o sustancialmente promulgada para implementar las reglas del modelo del Segundo Pilar publicadas por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), incluida la legislación fiscal que aplica los impuestos mínimos nacionales complementarios calificados descritos en dichas reglas. Las modificaciones incluyen: a) una excepción temporaria a los requerimientos de reconocer y revelar información sobre activos y pasivos diferidos relacionados al impuesto a las ganancias del Segundo Pilar; y b) revelaciones específicas para

las entidades afectadas en los estados financieros.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

- **Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 (Acuerdos de Financiación de Proveedores)**

En mayo de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2024, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones requieren revelar información en notas a los estados financieros sobre los acuerdos de financiación de proveedores para permitir a los usuarios evaluar como dichos acuerdos afectan los pasivos y flujos de efectivo de la entidad y entender el efecto de dichos acuerdos sobre la exposición de la entidad al riesgo de liquidez y como la misma puede ser afectada si los acuerdos ya no estuvieran disponibles.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

#### 2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes (Continuación)

- **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 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.

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

	31/12/2023	30/06/2023
	\$	\$
<b><u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u></b>		
Urbana Centros Comerciales S.A.	-	79.275.969
Divest S.A.	467.191.821	1.020.595.996
Dypez S.A.	48.018.489	-
<b>Totales</b>	<b>515.210.310</b>	<b>1.099.871.965</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	31/12/2023	30/06/2023
	\$	\$
<b><u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u></b>		
Urbana Centros Comerciales S.A.	1.034.773	-
Adminver	10.000.000	-
Divest S.A.	-	35.009.285
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	46.260.000	73.829.733
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	12.005.590	10.746.652
<b>Totales</b>	<b>69.300.363</b>	<b>119.585.670</b>

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 fueron las siguientes:

Tipo de operación / Entidad	Cargos de gastos	Gastos de mantenimiento	Alquileres devengados
<b><u>Sociedad Relacionada</u></b>			
Divest S.A.	-	-	(59.211.300)
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	-	(40.958.207)	-
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	12.188.393	-	-
<b>Total al 31/12/2023</b>	<b>12.188.393</b>	<b>(40.958.207)</b>	<b>(59.211.300)</b>

Tipo de operación / Entidad	Reintegros / cargos de gastos	Gastos de mantenimiento	Alquileres devengados
<b><u>Sociedad Relacionada</u></b>			
Divest S.A.	-	-	(31.713.754)
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	(606.909)	(106.038.606)	-
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	9.381.227	-	-
<b>Total al 31/12/2022</b>	<b>8.774.318</b>	<b>(106.038.606)</b>	<b>(31.713.754)</b>

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

#### 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 ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Concepto	31/12/2023	31/12/2022
Remuneración del Directorio	64.611.520	64.413.282
Remuneración de la Gerencia	29.493.506	30.486.715
	<b>94.105.026</b>	<b>94.899.997</b>

### 5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31/12/2023	30/06/2023
<b>5.1. <u>Caja y bancos</u></b>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	1.494.828	2.863.292
Bancos	7.646.937	22.824.640
	<u>9.141.765</u>	<u>25.687.932</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 17.):</i>		
Caja	68.728.904	62.340.570
Bancos	3.783.550	105.757
	<u>72.512.454</u>	<u>62.446.327</u>
	<u>81.654.219</u>	<u>88.134.259</u>
<b>5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u></b>		
Fondo común de inversión (Nota 6.)	-	78.459.647
Acciones (Nota 6.)	1.035.780	988.564
	<u>1.035.780</u>	<u>79.448.211</u>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A.)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
<b>5.3. Créditos por ventas</b>		
Deudores por ventas	23.718.189	30.579.395
Valores a depositar	132.020.930	160.559.975
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	(31.111.220)	(36.924.675)
	<u>124.627.899</u>	<u>154.214.695</u>
<b>5.4. Otros créditos</b>		
<b>Corriente</b>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	8.213.321	2.050.496
IVA saldo a favor	1.322.061	-
Anticipos otorgados	49.000	1.709.130
Anticipos a proveedores	5.312.552	8.335.709
Diversos	3.618.515	4.098.411
Gastos a devengar	4.567.500	-
	<u>23.082.949</u>	<u>16.193.746</u>
<b>No corrientes</b>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Gastos a devengar	7.220.000	-
	<u>7.220.000</u>	<u>-</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Depósitos en garantía	2.416.350	-
	<u>2.416.350</u>	<u>-</u>
	<u>9.636.350</u>	<u>-</u>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
<b>5.5. <u>Deudas comerciales</u></b>		
Proveedores	47.695.840	12.754.668
Provisión para gastos	20.234.522	2.321.922
	<u>67.930.362</u>	<u>15.076.590</u>
<b>5.6. <u>Préstamos</u></b>		
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Con personas físicas	361.442.634	237.182.103
	<u>361.442.634</u>	<u>237.182.103</u>
<b>5.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u></b>		
Sueldos y Cargas sociales a pagar	22.702.430	18.281.078
Provisión para vacaciones y cargas sociales	33.504.373	42.002.313
	<u>56.206.803</u>	<u>60.283.391</u>
<b>5.8. <u>Deudas fiscales</u></b>		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	-	89.749.321
Impuesto a los Ingresos brutos - saldo a ingresar	-	2.159.973
Retenciones a depositar	8.040.670	8.432.307
Provisión impuesto a las ganancias (*)	228.437.419	344.810.261
Plan de pagos - AFIP	90.795.300	105.928.376
Percepciones a pagar	6.738.923	9.047.067
	<u>334.012.312</u>	<u>560.127.305</u>

(\*) Neto de pagos a cuenta por \$83.520.521 y \$184.746.140 al 31.12.2023 y al 30.06.2023 respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/12/2023</u>	<u>30/6/2023</u>
<b>5.9. Otras deudas</b>		
<b>Corrientes</b>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	14.467
Alquileres a devengar	122.717.540	106.117.385
Depósitos en garantía	2.784.171	1.720.214
Anticipo terreno Aluen (Nota 13.)	4.800.000	9.919.986
	<u>130.308.711</u>	<u>117.772.052</u>
<b>No corrientes</b>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía	445.650	836.275
Otras deudas fiscales (Nota 21.)	22.805.329	73.636.426
	<u>23.250.979</u>	<u>74.472.701</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Depósitos en garantía	16.169.000	10.610.252
	<u>39.419.979</u>	<u>85.082.953</u>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	Período de seis meses		Período de tres meses	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>5.10. <u>Ingreso por alquileres</u></b>				
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	1.369.322.025	1.366.613.099	639.569.134	651.933.425
	<u>1.369.322.025</u>	<u>1.366.613.099</u>	<u>639.569.134</u>	<u>651.933.425</u>
<b>5.11. <u>Resultados financieros</u></b>				
- <b>Generados por activos</b>				
Diferencia de cambio	76.003.769	3.618.083	-	-
Intereses ganados	1.086.948	894.441	1.086.948	894.441
Otros resultados por tenencia	48.513.470	77.703.469	63.652.114	25.086.987
- <b>Generados por pasivos</b>				
Diferencia de cambio	(256.342.442)	(71.880.925)	(189.577.011)	(34.597.442)
Intereses perdidos	(41.836.967)	(38.732.095)	(21.906.146)	(26.002.834)
Resultado por exposición a la inflación	(213.227.342)	(65.008.037)	(133.809.675)	(45.059.593)
	<u>(385.802.564)</u>	<u>(93.405.064)</u>	<u>(280.553.770)</u>	<u>(79.678.441)</u>
<b>5.12. <u>Otros ingresos y egresos</u></b>				
Diversos	50.170.311	3.256.159	38.437.549	(6.876.834)
Recupero previsión juicios (Nota 9.)	-	7.055.990	-	-
Cargo por desvalorización de Propiedad de inversión (Notas 7. y 22.)	-	(741.796.307)	-	(336.156.352)
	<u>50.170.311</u>	<u>(731.484.158)</u>	<u>38.437.549</u>	<u>(343.033.186)</u>

### 6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 31 de Diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023:

Concepto	31/12/2023	30/06/2023
<b>Activos financieros con cambios en resultados</b>		
<b>Inversiones corrientes</b>		
Fondo común de inversión FIMA Premium clase "B"	-	78.424.369
Bonos Bonar 2017 \$	-	35.278
Acciones	1.035.780	988.564
<b>Total de inversiones en activos financieros</b>	<b>1.035.780</b>	<b>79.448.211</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 7. PROPIEDAD DE INVERSION

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Parque industrial Añelo	Anticipo por ampliación del Centro Comercial (Nota 12.)	Hotel Ciudad de Nequen (Nota 13.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)	Total
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>						
Valor de origen	13.327.934.258	119.355.760	119.867.693	991.709.147	2.265.792.659	16.824.659.517
Depreciación acumulada	(2.717.355.364)	-	-	-	-	(2.717.355.364)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	(119.867.693)	-	(23.033.770)	(142.901.463)
<b>Valor residual al 1° de julio de 2022</b>	<b>10.610.578.894</b>	<b>119.355.760</b>	<b>-</b>	<b>991.709.147</b>	<b>2.242.758.889</b>	<b>13.964.402.690</b>
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(1.119.837.741)	(1.119.837.741)
<b>Valor residual al 1° de julio de 2022</b>	<b>10.610.578.894</b>	<b>119.355.760</b>	<b>-</b>	<b>991.709.147</b>	<b>1.122.921.148</b>	<b>12.844.564.949</b>
Altas	-	-	-	10.635.751	60.319.452	70.955.203
Depreciación	(107.681.546)	-	-	-	-	(107.681.546)
<b>Valor al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10.502.897.348</b>	<b>119.355.760</b>	<b>-</b>	<b>1.002.344.898</b>	<b>2.303.078.341</b>	<b>13.927.676.347</b>
Valor de origen	13.327.934.258	119.355.760	-	1.002.344.898	2.326.112.111	16.775.747.027
Depreciación acumulada	(2.825.036.910)	-	-	-	-	(2.825.036.910)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(23.033.770)	(23.033.770)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10.502.897.348</b>	<b>119.355.760</b>	<b>-</b>	<b>1.002.344.898</b>	<b>2.303.078.341</b>	<b>13.927.676.347</b>
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(1.861.634.048)	(1.861.634.048)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>10.502.897.348</b>	<b>119.355.760</b>	<b>-</b>	<b>1.002.344.898</b>	<b>441.444.293</b>	<b>12.066.042.300</b>
Altas	-	27.534	-	13.906.794	1.177.957.116	1.191.891.444
Depreciación	(215.363.094)	-	-	-	-	(215.363.094)
<b>Valor al 30 de junio de 2023</b>	<b>10.395.215.800</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.005.615.941</b>	<b>2.300.878.264</b>	<b>13.821.093.299</b>
Valor de origen	13.327.934.258	119.383.294	-	1.005.615.941	2.323.912.033	16.776.845.526
Depreciación acumulada	(2.932.718.458)	-	-	-	-	(2.932.718.458)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(23.033.770)	(23.033.770)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2023 subtotal</b>	<b>10.395.215.800</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.005.615.941</b>	<b>2.300.878.264</b>	<b>13.821.093.298</b>
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(1.414.279.493)	(1.414.279.493)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2023 subtotal</b>	<b>10.395.215.800</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.005.615.941</b>	<b>886.598.771</b>	<b>12.406.813.805</b>
Altas	-	-	-	1.780.657	362.537.220	364.317.877
Depreciación	(107.681.547)	-	-	-	-	(107.681.547)
<b>Valor al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10.287.534.253</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.007.396.598</b>	<b>2.663.415.484</b>	<b>14.077.729.628</b>
Valor de origen	13.327.934.258	119.383.294	-	1.007.396.598	2.686.449.254	17.141.163.404
Depreciación acumulada	(3.040.400.005)	-	-	-	-	(3.040.400.005)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	-	(23.033.770)	(23.033.770)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2023 subtotal</b>	<b>10.287.534.253</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.007.396.598</b>	<b>2.663.415.484</b>	<b>14.077.729.629</b>
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	-	(1.414.279.493)	(1.414.279.493)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>10.287.534.253</b>	<b>119.383.294</b>	<b>-</b>	<b>1.007.396.598</b>	<b>1.249.135.991</b>	<b>12.663.450.136</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

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 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Instalaciones	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>					
Valor de origen	115.496.370	-	61.438.968	3.066.869	180.002.207
Depreciación acumulada	(110.546.314)	-	(44.522.715)	(3.066.869)	(158.135.898)
<b>Valor residual al 1° de julio de 2022</b>	<b>4.950.056</b>	<b>-</b>	<b>16.916.253</b>	<b>-</b>	<b>21.866.309</b>
Altas	7.043.122	7.785.191	-	-	14.828.313
Depreciación	(2.640.304)	(389.263)	(3.025.579)	-	(6.055.145)
<b>Valor al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9.352.874</b>	<b>7.395.928</b>	<b>13.890.674</b>	<b>-</b>	<b>30.639.477</b>
Valor de origen	122.539.492	7.785.191	61.438.968	3.066.869	194.830.520
Depreciación acumulada	(113.186.618)	(389.263)	(47.548.294)	(3.066.869)	(164.191.043)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>9.352.874</b>	<b>7.395.928</b>	<b>13.890.674</b>	<b>-</b>	<b>30.639.477</b>
Altas	7.043.121	7.785.191	26.311.018	-	41.139.330
Depreciación	(7.286.521)	(778.521)	(12.318.618)	-	(20.383.661)
<b>Valor al cierre al 30 de junio de 2023</b>	<b>9.109.474</b>	<b>14.402.598</b>	<b>27.883.074</b>	<b>-</b>	<b>42.621.979</b>
Valor de origen	122.539.492	7.785.191	87.749.986	3.066.869	221.141.537
Depreciación acumulada	(117.832.835)	(778.521)	(56.841.333)	(3.066.869)	(178.519.558)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2023</b>	<b>4.706.656</b>	<b>7.006.670</b>	<b>30.908.653</b>	<b>-</b>	<b>42.621.979</b>
Altas	-	-	97.373.610	-	97.373.610
Depreciación	(1.173.854)	(194.627)	(8.962.710)	-	(10.331.190)
<b>Valor al cierre al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>3.532.802</b>	<b>6.812.043</b>	<b>119.319.553</b>	<b>-</b>	<b>129.664.399</b>
Valor de origen	122.539.492	7.785.191	185.123.596	3.066.869	318.515.148
Depreciación acumulada	(119.006.689)	(973.148)	(65.804.043)	(3.066.869)	(188.850.749)
<b>Valor residual al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>3.532.802</b>	<b>6.812.043</b>	<b>119.319.553</b>	<b>-</b>	<b>129.664.399</b>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **9. PREVISIONES**

La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Prevision para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>	51.722.870	13.666.511	65.389.381
<b>Período finalizado el 31 de diciembre de 2022</b>			
Valor al inicio del ejercicio	51.722.870	13.666.511	65.389.381
Recupero	-	222.009	222.009
Aplicaciones	-	(7.055.990)	(7.055.990)
Resultado por exposición a la inflación	(15.570.809)	(3.106.634)	(18.677.443)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	36.152.061	3.725.896	39.877.957
<b>Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023</b>			
Valor al inicio del ejercicio	36.152.061	3.725.896	39.877.957
Aumento	48.258.369	222.009	48.480.378
Recupero	(35.326.092)	2.745.269	(32.580.823)
Resultado por exposición a la inflación	(12.159.663)	(4.220.473)	(16.380.136)
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	36.924.675	2.472.701	39.397.376
<b>Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023</b>			
Valor al inicio del ejercicio	36.924.675	2.472.701	39.397.376
Aumento (Nota 10.)	20.302.217	-	20.302.217
Resultado por exposición a la inflación	(26.115.672)	(1.276.232)	(27.391.904)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	31.111.220	1.196.469	32.307.689

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 10. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/12/2023
Sueldos y cargas sociales	251.795.559	-	-	251.795.559
Honorarios profesionales	173.789.006	-	102.026	173.891.032
Mantenimiento y reparaciones	7.162.789	132.902.983	-	140.065.772
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	118.012.737	-	118.012.737
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	64.837.333	64.837.333
Retribuciones a Directores	64.611.520	-	-	64.611.520
Gastos de representación	45.168.732	-	-	45.168.732
Impuestos, tasas y contribuciones	38.880.020	-	-	38.880.020
Remuneración a la Gerencia	29.493.506	-	-	29.493.506
Viáticos	22.609.118	-	-	22.609.118
Créditos incobrables (Nota 9.)	-	-	20.302.217	20.302.217
Servicios públicos	19.121.634	-	-	19.121.634
Alquileres	15.169.985	-	-	15.169.985
Publicidad	2.176.296	-	11.047.780	13.224.076
Beneficios al personal	10.877.281	-	-	10.877.281
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	7.693.009	-	7.693.009
Gastos diversos	1.562.563	-	2.395.056	3.957.619
Seguros	3.590.211	-	-	3.590.211
Donaciones	3.112.602	-	-	3.112.602
Gastos legales y contables	2.270.828	-	-	2.270.828
Gastos bancarios	2.229.292	-	-	2.229.292
Impuesto al débito y crédito bancario	2.201.697	-	-	2.201.697
Gastos de papelería	977.780	-	-	977.780
Caja de valores	555.043	-	-	555.043
Total al 31/12/2023	697.355.462	258.608.729	98.684.412	1.054.648.603

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/12/2022
Honorarios profesionales	181.330.441	-	19.365.566	200.696.008
Sueldos y cargas sociales	166.707.897	-	-	166.707.897
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	113.736.691	-	113.736.691
Mantenimiento y reparaciones	1.958.222	102.755.408	-	104.713.629
Retribuciones a Directores	64.413.282	-	-	64.413.282
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	57.721.172	57.721.172
Gastos de representación	38.523.520	-	-	38.523.520
Remuneración a la Gerencia	30.486.715	-	-	30.486.715
Gastos diversos	3.776.886	-	16.095.001	19.871.887
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	16.836.018	-	16.836.018
Servicios públicos	15.532.680	-	-	15.532.680
Viáticos	14.045.565	-	-	14.045.565
Impuestos, tasas y contribuciones	8.565.062	-	-	8.565.062
Publicidad	1.060.194	-	6.341.994	7.402.188
Beneficios al personal	5.536.457	-	-	5.536.457
Gastos legales y contables	3.602.192	-	-	3.602.192
Seguros	2.313.746	-	-	2.313.746
Gastos bancarios	1.978.793	-	-	1.978.793
Donaciones	628.203	-	-	628.203
Caja de valores	606.441	-	-	606.441
Impuesto al débito y crédito bancario	322.207	-	-	322.207
Juicios	-	-	222.009	222.009
Gastos de papelería	152.674	-	-	152.674
Total al 31/12/2022	541.541.178	233.328.116	99.745.743	874.615.037

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2023 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$81.654.219, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$37.906.693.

A continuación, se expone la composición del mismo al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caja	70.223.732	24.496.854
Bancos	11.430.487	1.681.545
Fondo Común de Inversión (Nota 6.)	-	11.728.294
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	<u>81.654.219</u>	<u>37.906.693</u>

### **12. 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.

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 debía afrontar el pago de una multa a Shopping Neuquén S.A. por un total de U\$S1.000.000 la cual sería 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 otorgaría 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.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)**

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.

### **13. 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 colectora norte de la autopista mencionada. A la fecha de los presentes estados financieros, 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 contables no se produjo la posesión, el mismo se encuentra expuesto en Otras deudas, anticipo terreno Aluen (ver Nota 5.9.).

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **13. 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 daría 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.

Este acuerdo entre DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS DE EZEIZA S.A. y la Sociedad se disolvió, y DYPEZ devolvió a la Sociedad los fondos invertidos hasta el momento, con fecha 27 de junio de 2023.

### **14. 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.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **14. PROYECTO DIVEST (Continuación)**

Durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2022 se acordó ampliar la participación de los aportes por la suma de \$200.000.000. Con fecha 1 de junio de 2023 la Sociedad ha convenido ampliar nuevamente su participación hasta la suma de \$500.000.000.

### **15. 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 (Nota 8.).

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. Con esto al cierre del presente ejercicio la compañía no realiza actividades adicionales a la relacionada con la operación del Centro Comercial debido a la elevada ocupación que posee el mismo en la actualidad.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### 16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

Concepto	31/12/2023			30/06/2023		
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
<u>ACTIVO</u>						
<u>Activo corriente</u>						
<i>Caja y Bancos (Nota 5.1.)</i>						
Caja	USD	85.330	805,450	68.728.904	37.005	62.340.570
Bancos	USD	4.697	805,450	3.783.550	361	105.757
<u>Activo no corriente</u>						
<i>Otros créditos (Nota 5.4.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	3.000	805,450	2.416.350	-	-
Total del activo corriente				72.512.454		62.446.327
TOTAL DEL ACTIVO				72.512.454		62.446.327
<u>PASIVO</u>						
<u>Pasivo corriente</u>						
<i>Préstamos (Nota 5.7.)</i>						
Con personas físicas	USD	447.081	808,450	361.442.634	447.081	237.182.103
Total del pasivo corriente				361.442.634		237.182.103
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Otras deudas (Nota 5.10.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	20.000	808,450	16.169.000	15.000	10.610.252
Total del pasivo no corriente				16.169.000		10.610.252
TOTAL DEL PASIVO				377.611.634		247.792.355

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **17. RESOLUCION GENERAL 622 - CNV**

De acuerdo a 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 16 - Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H - Gastos: información requerida por el Art. 64, I, Inc. B) de la Ley 19.550	Nota 10 - Gastos por naturaleza

### **18. RESOLUCION GENERAL 626 - 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 866, 6° piso.

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

### **19. ACUERDO CON 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, la Sociedad prestó 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 30 de noviembre de 2022 la Sociedad Urbana Centros Comerciales S.A. ha cancelado en su totalidad el primero de los créditos mencionados, y respecto al segundo la deuda de capital al 31 de diciembre de 2023 se encuentra totalmente cancelada.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **19. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A. (Continuación)**

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. (UCC) a través del cual la Sociedad se presenta como aval garantizando la deuda a contraer por UCC 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. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, la deuda de Urbana Centros Comerciales S.A. se encuentra totalmente cancelada.

### **20. 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 al 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, inclusive.

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.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **20. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)**

- 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.

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%.

### **Impuesto País:**

Mediante la Ley 27.541 (“Ley de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública”), publicada el 23 de diciembre de 2019, se introdujo el impuesto denominado “IMPUESTO PAÍS”, que originalmente se aplicaba a la compra de divisas, gastos con tarjetas de débito y crédito en moneda extranjera, y servicios turísticos en el exterior. Dicha Ley prevé una vigencia de 5 períodos fiscales, operando por lo tanto su vencimiento el 22 de diciembre de 2024.

En julio de 2023, mediante el Decreto 377 y la RG AFIP 5393, se incorporan como nuevas operaciones amparadas por el IMPUESTO PAÍS las operaciones de compra de billetes y divisas en moneda extranjera (es decir, acceso al MULC) realizadas a partir del 24/07/2023 para las siguientes operaciones:

- Importaciones de SERVICIOS: Tasa del IMPUESTO PAÍS del 25%.
- Servicios de Carga y Transporte Tasa del IMPUESTO PAÍS del 7,5%.
- Importación de mercancías: Tasa del IMPUESTO PAÍS del 7,5%.

Posteriormente, en diciembre de 2023, mediante el Decreto 29/2023, RG 5463/2023 y RG 5464/2023, se introducen modificaciones en las tarifas (entre otras cuestiones), quedando como sigue:

- Importaciones de SERVICIOS: tasa del 25%
- Tasa de Servicios de Carga y Transporte del 17,5%
- Importación de mercancías: tasa del 17,5%

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **20. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)**

#### Impuesto País: (Continuación)

Las normas antes mencionadas requieren la consideración de cuándo y cómo la entidad deberá reconocer el impuesto (gasto) y su correspondiente pasivo en los estados financieros. Los organismos técnicos que regulan nuestra actividad profesional no han emitido formalmente una guía única para abordar el tema, por lo que cada entidad debe evaluar y concluir sobre la política contable a aplicar en función de la situación específica y los planes de gestión de los pasivos mencionados.

### **21. PERDIDA POR DETERIORO DEL VALOR (PREVISIÓN DESVALORIZACIÓN PROPIEDAD DE INVERSIÓN)**

Al 30 de junio 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 no acompaña 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 \$146.768.119.

Al 30 de junio 2022, se volvió a llevar a cabo una prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión por lo cual la gerencia realizó una nueva estimación dejando la previsión por desvalorización valuada en \$1.119.837.741 (Nota 7.).

Al 30 de junio de 2023, la gerencia de la Sociedad realizó una nueva prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión dejando la previsión por desvalorización, en la suma de \$1.414.279.493 (Nota 7.).

A fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados la gerencia revisó la estimación manteniéndose la previsión por desvalorización como al cierre del ejercicio junio 2023 (Nota 7).

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **22. 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 social, preventivo y obligatorio”. Actualmente rige el decreto N° 863/2022 donde se establecen nuevas “medidas generales de prevención” vigentes hasta 31 de diciembre de 2023.

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 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.

Desde el ejercicio finalizado el 30 de junio 2022, la Sociedad ha podido reestablecer, de a poco y gradualmente, el nivel de ventas y operaciones pre pandemia, manteniendo siempre los controles sobre el aforo, la seguridad e higiene correspondientes. En ese sentido se han podido renegociar varios de los contratos de locales y góndolas que estaban en stand-by, logrando consolidar y afianzar las relaciones comerciales con los locatarios. Por lo tanto, se puede esbozar que la situación tanto económica como la relación con los clientes y el aforo provocados por la pandemia es una etapa superada en el Shopping San Justo.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024

**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 09/02/2024

Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **23. ARGENTINA ACTUAL**

El contexto económico-financiero actual de Argentina, en el que opera la Sociedad, es complejo y con alta volatilidad, lo que incluye alta inflación, fuerte depreciación del valor del peso argentino en relación con el dólar estadounidense y altas tasas de interés nominales, aunque negativas en términos reales. Asimismo, durante 2021, la economía de Argentina experimentó una recuperación significativa en el nivel de actividad económica luego de una fuerte caída en 2020 (principalmente por la pandemia de COVID-19).

Luego de la significativa devaluación del peso argentino de agosto 2019, el Gobierno Nacional ha impuesto algunas medidas que afectaron el contexto económico, como por ejemplo controles de precios y ciertas restricciones cambiarias, entre las que se incluyen la obligación de obtener autorización previa del Banco Central de la República Argentina (BCRA) para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC). Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad de la Sociedad para acceder al MULC para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones en moneda extranjera o incrementar el monto de pesos argentinos necesario para su cancelación.

Durante el año 2022 se dictaron distintas normativas de restricciones y condiciones al acceso al mercado cambiario, en relación con modificaciones a la norma de “Exterior y cambios”, estas modificaciones hacen referencias a nuevos impedimentos de realizar pagos de importaciones.

Durante los meses de julio y agosto 2022 hubo cambios en la conformación del Ministerio de Economía, buscando aplicar medidas tendientes a encaminar la “Regulación Fiscal”, cumplir con la meta de déficit fiscal fijada en el presupuesto, el “Superávit Comercial”, “Fortalecer reservas” y “Promover el Desarrollo y la Inclusión”. Adicionalmente en los meses posteriores al cambio de ministro de economía fueron incorporadas modificaciones a la compra de divisas en moneda extranjera realizadas por residentes en el país para el pago de obligaciones sumando así más restricciones e impuestos.

Durante el año 2023 continuó el proceso de caída de la actividad económica y al mismo tiempo una creciente alza en los niveles de inflación, costo salarial, tasas de interés y devaluación de la moneda local en conjunto con la sequía, que afectó la región en 2022 y 2023, generó fuertes caídas en la producción agrícola, menores exportaciones y mayores dificultades para el ingreso de divisas, afectando aún más la situación macroeconómica.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **23. ARGENTINA ACTUAL (Continuación)**

Hacia el segundo semestre del año 2023 se llevaron a cabo las elecciones en Argentina, en el que se elige Presidente de la Nación, y diferentes sectores de la sociedad y la economía se mantienen expectantes al respecto. Tras las PASO del 13 de agosto de 2023, el tipo de cambio de dólar estadounidense sufrió un aumento en el orden del 22% llevando el valor de este a \$350 por cada uno.

El 22 de octubre de 2023, se llevaron a cabo las elecciones generales, lo que dio como resultado una nueva elección de segunda vuelta, que se llevó a cabo el 19 de noviembre, entre el Oficialismo y La Libertad Avanza, cuyo resultado fue a favor de la oposición.

Con fecha 10 de diciembre de 2023, asumió el nuevo Presidente de la Nación Argentina.

Con fecha 13 de diciembre de 2023, el Ministro de Economía dispuso un aumento del valor de dólar estadounidense llevando el mismo a \$800 por cada uno, lo que representó un aumento aproximado del 119%.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, se presentó el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 70/2023 denominado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de cientos de leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, es decir, la reforma del Estado. Este DNU comenzó su vigencia con fecha 29 de diciembre de 2023.

Con fecha 27 de diciembre de 2023 el Gobierno Nacional envió un proyecto de Ley de “Bases y puntos de partida para la libertad de los argentinos” al Congreso. El proyecto “ómnibus” cuenta con reformas económicas, impositivas, energéticas, penales y electorales de alto impacto, que se encuentra debatiendo el Poder Legislativo.

Adicionalmente, durante los últimos días del mes de diciembre el Directorio del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) ha tomado varias medidas con el propósito de clarificar y simplificar la señal de tasa de política monetaria afectando a las tasas de interés hacia la baja. También se produjeron desregulaciones eliminando distintas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas a esta.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

# 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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

### **23. ARGENTINA ACTUAL (Continuación)**

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, el contexto de volatilidad e incertidumbre continúa. El Directorio de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. En consecuencia, los presentes estados financieros intermedios condensados de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

### **24. HECHOS POSTERIORES**

No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre de 2023 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 09/02/2024  
**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 09/02/2024  
Por la Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid  
Presidente

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

José Octavio Clariá  
Abogado (U.C.A)

## **INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA**

A los Señores Accionistas de  
**CONTINENTAL URBANA S.A.I.**  
**PRESENTE**

Esta Comisión Fiscalizadora tiene el agrado de informar a Uds., dando cumplimiento a disposiciones estatutarias y legales vigentes y conforme lo prescrito por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, que ha examinado los estados financieros intermedios condensados de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** detallados en el apartado 1 siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo que se menciona en el apartado 3.

### **1. INTRODUCCION**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CONTINENTAL URBANA S.A.I. que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estado de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como la información explicativa seleccionada contenida en Notas 1. a 24.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2023 y el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente y se la presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

### **2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés), e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad N° 34, “Información financiera intermedia”. Asimismo, el Directorio de la Sociedad es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios condensados libres de incorrecciones significativas.

### **3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZDORA**

Nuestra revisión ha sido realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes incluidas en la Resolución Técnica N° 15, modificada por la N° 45 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios condensados se efectúe de acuerdo con las normas de

### **3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZDORA (CONTINUACIÓN)**

auditoría vigentes, razón por la cual nuestra tarea se circunscribió a evaluar la razonabilidad de la información contable significativa y su congruencia con la información obtenida en el ejercicio del control de legalidad de los actos societarios decididos por los órganos de la sociedad e informados en las reuniones de Directorio y Asambleas.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre la información detallada en apartado 1, hemos revisado el trabajo efectuado por la firma Becher y Asociados S.R.L., de acuerdo con las normas de auditoría vigentes. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo y de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados por dicha firma.

Una revisión de los estados financieros condensados de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusivas del Directorio.

### **4. CONCLUSIÓN**

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

### **5. PARRAFO DE ÉNFASIS**

Sin modificar nuestra conclusión sobre los estados financieros intermedios condensados, llamamos la atención respecto de las eventuales consecuencias que pudieran surgir de las situaciones de incertidumbre relevadas en la Nota 12. a los estados financieros intermedios condensados en relación al proyecto Hotel Ciudad de Neuquén.

### **6. INFORMACION ADICIONAL**

A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances, al igual que las registraciones correspondientes al mes de diciembre de 2023.
- b) Como parte de nuestra labor profesional hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 de la Reseña Informativa correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones para formular.

6. INFORMACION ADICIONAL (Continuación)

- c) Al 31 de diciembre de 2023 las deudas devengadas a favor del Régimen Nacional de la Seguridad Social, que surgen de las liquidaciones practicadas por la Sociedad y de sus registros contables, ascienden a \$12.062.849, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 09 de febrero de 2024

Por Comisión Fiscalizadora  
**José Octavio Clariá**  
Abogado - U.C.A.