

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Ejercicio Económico N° 20, iniciado el 1° de julio de 2023

Actividad principal: Inversora

Domicilio: Cerrito N° 866 - 6° piso. Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Actividades desarrolladas durante el ejercicio y perspectivas:

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 (actualmente Chango Mas), 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, y se encuentra virtualmente ocupado en su totalidad.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, el centro comercial cuenta con 78 locales comerciales y 36 góndolas arrendados.

El porcentaje de ocupación de la superficie alquilable del Centro Comercial es cercano al 99%, obteniéndose un resultado bruto positivo por esta actividad de \$420.889.316.

Adicionalmente la Sociedad participa en otros proyectos: a) Emprendimiento comercial y educativo para la renta en el Partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires, b) el Proyecto Hotel Neuquén a ser desarrollado en la provincia de Neuquén y c) a partir de mayo 2022, en el Proyecto Parque Tecnológico que consiste en desarrollar y construir un edificio de espacios colaborativos y/o coworking. Todos los proyectos son a largo plazo.

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, se estableció 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”.

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 13 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 a su funcionamiento de horario habitual de 10 a 22 hs., incluyendo hoy en día muchas actividades lúdicas los fines de semana.

Desde el ejercicio pasado, 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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

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.

La Comisión Nacional de Valores ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas que adopta, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las normas internacionales de información financiera emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad). La aplicación de tales normas resultará obligatoria para la sociedad a partir de los ejercicios que se inicie a partir del 01 de enero de 2012. El Directorio, con fecha 28 de abril de 2010 ha aprobado el plan de implementación específico y se están cumpliendo los pasos establecidos en el mismo.

2. Estructuras patrimoniales y de resultados comparativos:

2.1. Estructura patrimonial

	30/09/2023	30/09/2022
Activo corriente	330.949.614	422.318.127
Activo no corriente	8.752.836.769	8.651.057.169
Total	9.083.786.383	9.073.375.296
Pasivo corriente	626.233.958	581.849.204
Pasivo no corriente	2.854.832.582	2.816.019.580
Patrimonio Neto	5.602.719.843	5.675.506.512
Total	9.083.786.383	9.073.375.296

2.2. Estructura de resultados (3 meses)

	30/09/2023	30/09/2022
Rdo. operativo ordinario	169.147.604	(37.827.741)
Rdo. Fciero. y por tenencia	(68.660.429)	(8.954.742)
Rdo. neto ordinario	100.487.175	(46.782.483)
Impuesto a las ganancias	(112.063.955)	(52.109.042)
Rdo. Neto	(11.576.780)	(98.891.525)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

2.3. Estructura de flujo de efectivo (3 meses)

	30/09/2023	30/09/2022
Fondos generado por las actividades operativas	109.003.570	76.242.814
Fondos utilizados generados en las actividades de inversión	(88.855.209)	(29.144.391)
Fondos generados/(utilizados) en las actividades de Financiación	1.727.145	(5.916.354)
Total de fondos generados por durante el período	21.875.506	41.182.069

3. Datos estadísticos:

Al 30 de septiembre de 2023, los inmuebles destinados a alquiler se encuentran ocupados al 99% y al 30 de septiembre de 2022 se encontraban un 96%.

4. Índices:

	30/09/2023	30/09/2022
Liquidez	0,528	0,726
Solvencia	1,609	1,670
Inmovilización de Capital	0,964	0,953
Rentabilidad	(0,002)	(0,017)