

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Reseña informativa y Estados Financieros
Intermedios Condensados
al 30 de septiembre de 2019,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

ANEXO N° 1 INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2018:

Presidente	Isaac Salvador Kiperszmid
Vicepresidente	Ariel Kiperszmid
Director Titular	Rubén Sergio Geiler
Director Titular	Eduardo Ladislao Sanchez Sarmiento
Director Titular	Santiago Casares
Director Suplente	Virginia Laura Perez
Director Suplente	Facundo Ervitti

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 2021.

NOMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 2 de noviembre de 2018:

Síndico Titular	Manuel Francisco Javier Albano
Síndico Titular	Zulma Mabel Toloza
Síndico Titular	Silvana Lorena Gonzalez
Síndico Suplente	Marcelo Fabián Miere
Síndico Suplente	Hector Santiago Laurence
Síndico Suplente	Oscar Mario Ponce

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 2021.

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: Av. Del Libertador 6343/45 - Piso 10 - Depto. A y B
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 30 de septiembre de 2019, Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses y finalizado el 30 de septiembre de 2019, el Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, y el Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, así como la Información complementaria correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, contenida en notas 1 a 19.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 y el período de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018, 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 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 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 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.

6. INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES

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

- a) Los estados financieros mencionados en el apartado 1. se encuentran asentados en el Libro de Inventarios y Balances rubricado bajo el número 17068-18 con fecha 10 de abril de 2018 y han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley de Sociedades Comerciales y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes y de acuerdo a las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en la Reseña Informativa, preparada por el Directorio de la Sociedad y requeridas 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 30 de septiembre de 2019 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 \$ 590.282, las cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Por el período iniciado el 1° de julio de 2019 y finalizado el 30 de septiembre de 2019,
presentado en forma comparativa
(Expresado en pesos - Nota 2.2.)

Denominación	CONTINENTAL URBANA S.A.I.	
Domicilio legal	Av. Del Libertador 6343/45 - Piso 10 - Depto. A y B Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad principal	Inversora e inmobiliaria	
Inscripción en el Registro Público de Comercio	Del Estatuto	05/10/2005
	Última modificación	08/01/2008
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. \$	Nº 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 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de junio de 2019

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	30/09/2019	30/06/2019
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	27.530.478	28.160.404
Créditos por ventas (Nota 5.2.)	18.273.001	15.156.420
Bienes de cambio (Nota 5.3.)	1.814.394	-
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	2.179.747	3.140.913
Otros créditos (Nota 5.4.)	8.404.804	10.881.192
Total del activo corriente	58.202.424	57.338.929
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activo por impuesto diferido	9.172.319	9.118.391
Propiedad, planta y equipo (Nota 7.)	2.522.274	2.761.851
Propiedades de inversión (Nota 6.)	1.050.120.062	1.048.349.398
Activos intangibles	216.475	118.922
Derechos de uso (Nota 2.2.)	5.782.471	-
Total del activo no corriente	1.067.813.601	1.060.348.562
Total del activo	1.126.016.025	1.117.687.491
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	4.952.600	7.170.219
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	10.887.095	14.682.337
Préstamos (Nota 5.6.)	24.748.554	20.288.546
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	2.501.412	-
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	3.632.618	4.492.996
Fiscales (Nota 5.8.)	3.013.580	3.020.004
Otras (Nota 5.9.)	57.242.340	36.588.040
Anticipo de clientes	387.879	656.305
Total del pasivo corriente	107.366.078	86.898.447
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	25.318.724	20.460.441
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	3.512.356	-
Pasivo por impuesto diferido	222.688.174	218.264.250
Otras (Nota 5.9.)	3.427.867	23.960.058
Previsiones (Nota 8.)	568.838	689.401
Total del pasivo no corriente	255.515.959	263.374.150
Total del pasivo	362.882.037	350.272.597
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	763.133.988	767.414.894
Total del pasivo y patrimonio neto	1.126.016.025	1.117.687.491

Las Notas 1 a 19 y Anexo 1 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019

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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Por los períodos de 3 (tres) finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
Ingresos por alquileres (Nota 5.10.)	50.810.953	58.154.079
Costo de explotación de inmuebles (Nota 9.)	(13.371.724)	(8.546.836)
Ganancia bruta	<u>37.439.229</u>	<u>49.607.243</u>
Gastos de administración (Nota 9.)	(20.692.983)	(26.172.148)
Gastos de comercialización (Nota 9.)	(2.455.782)	(3.426.665)
Resultados financieros (Nota 5.11.)		
- Generados por activos		
Intereses con Sociedades Relacionadas (Nota 4.)	(2.282.724)	1.436.975
Diferencia de cambio	547.949	5.289.721
Descuentos otorgados		
Intereses ganados	-	143.836
Resultado por tenencia de activos financieros	-	1.126.834
Otros resultado por tenencia	(81.507)	835.236
- Generados por pasivos		
Diferencia de cambio	(18.637.179)	(6.231.649)
Reintegro de gastos	(47.153)	-
Intereses	(675.924)	(1.735)
Resultado por exposición a la inflación	9.313.670	(6.604.988)
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	1.849.406	2.202.598
Resultado antes del impuesto a las ganancias	<u>4.277.002</u>	<u>18.205.258</u>
Impuesto a las ganancias	(8.557.908)	(10.128.255)
(Pérdida) / Ganancia del período	<u>(4.280.906)</u>	<u>8.077.003</u>
Total del resultado integral	<u>(4.280.906)</u>	<u>8.077.003</u>
Resultado por acción:		
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000
Resultado por acción ordinaria básica y diluida (1)	<u>(0,68)</u>	<u>1,28</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2019 y 2018, 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 ganancia por acción básica y diluida coinciden.

Las Notas 1 a 19 y Anexo 1 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de junio de 2019

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios				Resultados acumulados					Total del patrimonio neto
	Capital suscripto	Ajuste del capital	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva Legal	Reserva para renovación de activos fijos	Reserva Especial (RG 609/12 CNV) (*)	Resultados no asignados	Subtotal	
Saldos al 1° de julio de 2018	6.300.000	140.562.911	3.429.112	150.292.023	4.711.297	173.074.805	317.006.346	181.217.943	676.010.391	826.302.414
Aumento por Ley 27.430 (Nota 19.)	-	-	-	-	-	-	344.453	-	344.453	344.453
Ganancia del período	-	-	-	-	-	-	-	8.077.003	8.077.003	8.077.003
Saldos al 30 de septiembre de 2018	6.300.000	140.562.911	3.429.112	150.292.023	4.711.297	173.074.805	317.350.799	189.294.946	684.431.847	834.723.870
<u>A.G.O. del 02/11/2018</u>										
Reserva para la renovación de activos fijos	-	-	-	-	-	80.667.242	-	(80.667.242)	-	-
Aumento reserva por ley N° 27.430 (Nota 19.)	-	-	-	-	-	-	(163.754)	-	(163.754)	(163.754)
Resultado complementario (9 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(67.145.222)	(67.145.222)	(67.145.222)
Saldos al 30 de junio de 2019	6.300.000	140.562.911	3.429.112	150.292.023	4.711.297	253.742.047	317.187.045	41.482.482	617.122.871	767.414.894
Pérdida del período	-	-	-	-	-	-	-	(4.280.906)	(4.280.906)	(4.280.906)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	6.300.000	140.562.911	3.429.112	150.292.023	4.711.297	253.742.047	317.187.045	37.201.576	612.841.965	763.133.988

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

Las Notas 1 a 19 y Anexo 1 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO Por los períodos de 3 (tres) finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Pérdida/Ganancia del período	(4.280.906)	8.077.003
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	8.557.908	10.128.255
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 6. y Nota 7.)	997.928	1.148.892
Previsión para deudores incobrables (Nota 8.)	-	153.117
Recupero previsión para juicios (Nota 8.)	(44.000)	(48.441)
Recupero previsión para deudores incobrables (Nota 8.)	-	(84.441)
Intereses ganados en el período con Partes Relacionadas (Nota 5.11.)	2.282.724	(1.436.975)
Intereses devengados en el período con terceros (Nota 5.11.)	675.924	39.499
Diferencia de cotización títulos públicos (Nota 5.11.)	-	1.126.834
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(3.116.581)	6.507.035
Crédito por derechos de uso	11.094	-
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	961.166	1.936.190
Compra bienes de cambio	(1.814.394)	-
Otros créditos	193.664	(1.242.356)
Activo por impuesto diferido	(53.928)	(535.895)
Deudas comerciales	(2.217.619)	6.499.423
Cuentas por pagar con Sociedad controlada	1.063.041	(2.550.504)
Remuneraciones y cargas sociales	(860.378)	211.884
Deudas fiscales	(1.606.866)	(6.982.971)
Pasivo por impuesto diferido	(5.734.424)	(7.391.694)
Otras deudas	122.109	(5.356.377)
Pago de impuesto a las ganancias	-	(5.994.863)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas	<u>(4.863.538)</u>	<u>4.203.615</u>
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión a DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. (Nota 6.)	(3.353.462)	(18.395.647)
Préstamos sociedad relacionada/controlante (Nota 4.)	-	(7.683.863)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(3.353.462)</u>	<u>(26.079.510)</u>
Actividades de financiación		
Pago de préstamos	-	(222.989)
Obtención de préstamos	4.460.008	-
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de financiación	<u>4.460.008</u>	<u>(222.989)</u>
Disminución neta del efectivo	<u>(3.756.992)</u>	<u>(22.098.884)</u>
Efectivo al inicio del ejercicio	28.160.404	37.501.941
Efecto de las variaciones en la diferencia de cambio sobre el efectivo mantenido	3.127.066	16.116.519
Efectivo al cierre del ejercicio	27.530.478	31.519.576
Disminución neta del efectivo	<u>(3.756.992)</u>	<u>(22.098.884)</u>
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Disminución de créditos con partes relacionadas	(3.307.849)	(1.808.857)

Las Notas 1 a 19 y Anexo 1 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por 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

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

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 80 locales y 30 góndolas, y se encuentra ocupado en un 98,08% de su capacidad.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m², con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m² y de esta forma incrementar en aproximadamente un 20% el área del actual Centro Comercial. Ver Nota 6 y 11.a).

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 2020.

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.).

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 8 de noviembre de 2019.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 31 de octubre de 2019, y que el destino del resultado de dicho ejercicio de \$52.509.000 pérdida (valores históricos) sea absorbida con los resultados no asignados hasta su concurrencia (a valores homogéneos), y que el excedente de resultados acumulados se destinen a una reserva especial para eventuales devaluaciones de la moneda local.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones

La Comisión Nacional de Valores (“CNV”), a través de las Resoluciones Generales N°562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N°26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que adoptan las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), para las 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019

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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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)

Los presentes estados financieros separados condensados intermedios de la Sociedad, por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por la CNV. Dicho marco contable se basa en la aplicación de las NIIF, y en particular de la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34) para la preparación de información contable referida a períodos intermedios.

Los mismos no incluyen toda la información y revelaciones que serían necesarias en un juego completo de estados financieros y deben ser leídos junto con los últimos estados financieros anuales.

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

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

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

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

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

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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)

Se incluyeron también ciertas cuestiones adicionales requeridas por la Ley de Sociedades Comerciales y/o regulaciones de la CNV, entre ellas, la información complementaria prevista en el último párrafo del Art. 1 Capítulo III Título IV de la Resolución General N° 622/13. Dicha información se incluye en las Notas a estos estados financieros intermedios Separados condensados, tal como lo admiten las NIIF y las normas de la CNV.

La información adjunta, aprobada por el Directorio en su reunión del 8 de noviembre de 2019, se presenta en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina y ha sido preparada a partir de los registros contables de la Sociedad.

2.2 Cambios en las políticas contables significativas

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio son consistentes con aquellas utilizadas en la preparación de los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, excepto por la adopción de nuevos estándares e interpretaciones aplicables a partir del 1° de enero de 2019. La Sociedad no ha adoptado en forma anticipada algún otro estándar, interpretación o enmienda que hubiera sido emitida pero aún no estuviera vigente.

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 sus oficinas administrativas. Hasta el 0 de junio de 2019 los pagos del arrendamiento se reconocieron como gastos de alquiler en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cualquier renta prepaga y renta acumulada se reconocieron en otras cuentas por cobrar y otros pasivos corrientes, respectivamente.

Tras la adopción de la NIIF 16, la Sociedad aplicó un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor.

Al 30 de junio de 2019 y 30 de septiembre la Sociedad no tiene arrendamientos financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por 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

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.2 Cambios en las políticas contables significativas (Continuación)

NIIF 16 Arrendamientos (Continuación)

a) Naturaleza del efecto de la adopción de la NIIF 16 (Continuación)

En cuanto a los arrendamientos previamente contabilizados como arrendamientos operativos:

La Sociedad reconoció los activos con derecho de uso y los pasivos por arrendamientos como arrendamientos operativos, excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor. 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.

A menos que la Sociedad esté razonablemente segura de obtener la propiedad del activo arrendado al final del plazo del arrendamiento, 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.

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	
Saldos al 1° de julio de 2019	-	-
Altas nuevos contratos	6.308.150	6.308.150
Pagos	-	(905.200)
Gastos por depreciación (*)	(525.679)	-
Gastos por intereses (**)	-	610.818
Saldos al 30 de septiembre de 2019	5.782.471	6.013.768

(*) Se incluye en la Nota 9.

(**) Se incluyen dentro de resultados financieros Nota 5.11.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

2.3 Normas de exposición

El estado de situación financiera intermedio condensado al 30 de septiembre de 2019, se presenta en forma comparativa con el ejercicio económico cerrado al 30 de junio de 2019 preparados de acuerdo a las normas de CNV. Asimismo, los estados del resultado integral intermedio condensado por el período de 3 (tres) meses, de cambios en el patrimonio intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, se presentan en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior, preparados de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV.

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.

La Sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. posee, hasta el 1° de enero de 2020, el gerenciamiento del Shopping San Justo, del cual la Sociedad es propietaria.

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

	30/09/2019	30/06/2019
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar con partes relacionadas</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. (Sociedad Relacionada)**)	2.179.747	204.299
Urbana Centros Comerciales S.A. (Sociedad Relacioanda)	-	2.936.614
Totales	2.179.747	3.140.913

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

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

	30/09/2019	30/06/2019
	\$	\$
Cuentas por pagar con partes relacionadas		
Urbana Centros Comerciales S.A. (Sociedad Relacionada)	8.996.896	12.304.745
Accionistas (*)(**)	25.318.724	20.460.441
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	1.890.199	2.377.592
Totales	36.205.819	35.142.778

(*) Corresponde a un préstamo de USD400.000 con un interés del 10,5% anual a un plazo de 36 meses, otorgado por un accionista de la Sociedad (persona humana).

(**) En el ejercicio anterior, la Sociedad, DYPSA y una persona humana celebraron un “Convenio sobre forma de pago de crédito y compensaciones de deudas”, mediante el cual procedieron a compensar saldos que mantenían en común por \$4.097.753. En el marco del mencionado acuerdo, DYPSA procedió a transferir a la persona humana 299.250 acciones de la Sociedad, equivalentes al 4,75% del capital.

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018 fueron las siguientes:

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Intereses Ganados/(Perdidos) (Nota 5.11.)	Expensas	Honorarios	Hotel Ciudad de Neuquen (Nota 12.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)
Sociedad Relacionada						
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. (**)	-	-	-	150.000	138.582	2.437.016
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	1.400.966	-	(180.180)	-	-	-
Accionistas						
Accionistas (***)	-	(2.282.724)	-	-	-	-
Total al 30/09/2019	1.400.966	(2.282.724)	(180.180)	150.000	138.582	2.437.016

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Intereses Ganados/(Perdidos) (Nota 5.11.)	Expensas	Honorarios	Hotel Ciudad de Neuquen (Nota 12.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	-	409.595	-	157.979	10.122.090	2.496.068
Eurofin de Inversiones S.A.	-	90.325	-	-	-	-
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	1.475.488	-	(144.408)	-	-	-
Accionistas						
Accionistas (***)	-	1.346.650	-	-	-	-
Total al 30/09/2018	1.475.488	1.436.975	(144.408)	157.979	10.122.090	2.496.068

(*) Con fecha 10 de noviembre de 2016, la sociedad relacionada Urbanas Centros Comerciales S.A. procedió a bonificar la remuneración por la administración y el gerenciamiento del Centro Comercial San Justo Shopping de propiedad de la Sociedad, a cambio de extender dicha gestión por dos años, venciendo así el 1 de enero de 2020.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

(**) La Nota 11. menciona otras operaciones con la sociedad relacionada.

(***) La Nota 13. menciona otras operaciones con los accionistas (personas humanas) de la Sociedad.

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 30 de septiembre de 2019 y 2018:

Concepto	30/09/2019	30/09/2018
Remuneración del Directorio	2.412.633	2.843.342
Remuneración de la Gerencia	622.245	870.174
	3.034.878	3.713.516

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30/09/2019	30/06/2019
5.1. Caja y bancos		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	99.269	139.711
Bancos	1.571.551	919.153
	<u>1.670.820</u>	<u>1.058.864</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Caja	25.548.088	22.752.151
Bancos	311.570	4.349.389
	<u>25.859.658</u>	<u>27.101.540</u>
	<u>27.530.478</u>	<u>28.160.404</u>
5.2. Créditos por ventas		
Deudores por ventas	6.098.285	6.790.822
Tarjetas de crédito a cobrar	373.887	-
Valores a depositar	13.067.863	9.790.906
Previsión para deudores incobrables (Nota 8.)	(1.267.034)	(1.425.308)
	<u>18.273.001</u>	<u>15.156.420</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019

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 08/11/2019
Por 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

Por el periodo de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/06/2019</u>
5.3. <u>Bienes de cambio</u>		
Mercadería de reventa marroquinería (Nota 15.)	1.814.394	-
	<u>1.814.394</u>	<u>-</u>
5.4. <u>Otros créditos</u>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	157.592	113.734
Impuesto a las ganancias- saldo a favor	-	2.403.867
Impuesto a las ganancias- retenciones sufridas	1.839.611	5.354.832
Anticipos otorgados	852.616	571.507
Anticipos a proveedores	291.044	40.299
Impuesto a los créditos bancarios	1.446.206	577.109
Cuentas a cobrar por expensas	1.900.318	2.137.699
Provisión para otros créditos incobrables (Nota 8.)	(1.900.318)	(2.137.698)
Cuentas a cobrar Freddo (Nota 14.)	734.488	1.161.630
Diversos	466.296	658.213
Saldo a favor Impuesto a las ganancias (*)	2.616.951	-
	<u>8.404.804</u>	<u>10.881.192</u>
<i>(*) Saldo a favor por el impuesto a las ganancias neto de provisión por \$ 2.321.155 al 30.09.2019</i>		
5.5. <u>Deudas comerciales</u>		
Proveedores	4.016.471	6.945.214
Provisión para gastos	936.129	225.005
	<u>4.952.600</u>	<u>7.170.219</u>
5.6. <u>Préstamos</u>		
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Con personas físicas	24.748.554	20.288.546
	<u>24.748.554</u>	<u>20.288.546</u>
5.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	1.950.178	1.606.394
Provisión para vacaciones y cargas sociales	1.682.440	2.886.602
	<u>3.632.618</u>	<u>4.492.996</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/06/2019</u>
5.8. Deudas fiscales		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	1.761.507	841.324
Impuesto a lo Ingresos brutos - Saldo a ingresar	-	2.326
Retenciones a depositar	362.860	941.099
Plan de pagos - AFIP	187.604	422.078
Percepciones a pagar	701.609	813.177
	<u>3.013.580</u>	<u>3.020.004</u>
5.9. Otras deudas		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	7.874
Derechos de admisión a devengar	2.008.100	1.910.185
Alquileres a devengar	5.396.288	5.389.313
Depósitos en garantía	833.952	620.281
	<u>8.245.340</u>	<u>7.927.653</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Acuerdo complementario Shopping Neuquén (Nota 12.)	48.997.000	28.660.387
	<u>57.242.340,00</u>	<u>36.588.040,00</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía	393.373	530.342
Derechos de admisión a devengar	786.806	1.827.192
Otras deudas fiscales	1.383.838	1.779.089
	<u>2.564.017</u>	<u>4.136.623</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 16.):</i>		
Acuerdo complementario Shopping Neuquén (Nota 12.)	-	19.106.925
Depósitos en garantía	863.850	716.510
	<u>863.850</u>	<u>19.823.435</u>
	<u>3.427.867</u>	<u>23.960.058</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2018</u>
5.10. Ingreso por alquileres		
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	48.672.728	58.154.079
Ingresos por venta de marroquinería (Nota 15.)	2.138.225	-
	<u>50.810.953</u>	<u>58.154.079</u>
5.11. Resultados financieros		
- Generados por activos		
Diferencia de cambio	547.949	5.289.721
Intereses ganados	-	143.836
Intereses con Sociedades Relacionadas (Nota 4.)	(2.282.724)	1.436.975
Resultado por tenencia de activos financieros	-	1.126.834
Otros resultados por tenencia	(81.507)	835.236
- Generados por pasivos		
Diferencia de cambio	(18.637.179)	(6.231.649)
Reintegros de gastos	(47.153)	-
Intereses perdidos	(675.924)	(1.735)
	<u>(21.176.538)</u>	<u>2.599.218</u>
5.12. Otros ingresos y egresos		
Recupero previsión para deudores incobrables (Nota 8.)	-	84.441
Diversos	1.805.406	2.280.035
Reintegro de servicios expensables	-	(210.319)
Recupero previsión para juicios (Nota 8.)	44.000	48.441
	<u>1.849.406</u>	<u>2.202.598</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

6. PROPIEDAD DE INVERSION

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Hotel Modular Añelo	Anticipo por ampliación del Centro Comercial (Nota 11.a)	Hotel Ciudad de Nequen (Nota 12.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2018						
Valor de origen	953.127.730	-	11.509.645	53.676.658	137.319.123	1.155.633.156
Depreciación acumulada	(137.022.741)	-	-	-	-	(137.022.741)
Valor residual al 1° de julio de 2018	816.104.989	-	11.509.645	53.676.658	137.319.123	1.018.610.415
Altas	-	-	-	14.756.701	3.638.946	18.395.647
Depreciación	(947.394)	-	-	-	-	(947.394)
Valor al 30 de septiembre de 2018	815.157.595	-	11.509.645	68.433.359	140.958.069	1.036.058.668
Valor de origen	953.127.730	-	11.509.645	53.676.658	137.319.123	1.155.633.156
Depreciación acumulada	(137.970.135)	-	-	-	-	(137.970.135)
Valor residual al 30 de septiembre de 2018	815.157.595	-	11.509.645	53.676.658	137.319.123	1.017.663.021
Altas	2.779.893	8.093.244	-	15.728.641	18.872.580	45.474.358
Depreciación	(10.648.712)	-	(4.139.269)	-	-	(14.787.981)
Valor al 30 de junio de 2019	807.288.776	8.093.244	7.370.376	69.405.299	156.191.703	1.048.349.398
Valor de origen	955.907.623	8.093.244	11.509.645	69.405.299	156.191.703	1.201.107.514
Depreciación acumulada	(148.618.847)	-	-	-	-	(148.618.847)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	(4.139.269)	-	-	(4.139.269)
Valor residual al 30 de junio de 2019	807.288.776	8.093.244	7.370.376	69.405.299	156.191.703	1.048.349.398
Altas	640.608	137.256	-	138.582	2.437.016	3.353.462
Depreciación	(758.351)	-	-	-	-	(758.351)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	(824.447)	-	-	(824.447)
Valor al 30 de septiembre de 2019	807.171.033	8.230.500	6.545.929	69.543.881	158.628.719	1.050.120.062
Valor de origen	956.548.231	8.230.500	11.509.645	69.543.881	158.628.719	1.204.460.976
Depreciación acumulada	(149.377.198)	-	-	-	-	(149.377.198)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	(4.963.716)	-	-	(4.963.716)
Valor residual al 30 de septiembre de 2019	807.171.033	8.230.500	6.545.929	69.543.881	158.628.719	1.050.120.062

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Rodados	Total
Saldos al 1° de julio de 2018			
Valor de origen	6.787.279	2.440.481	9.227.760
Depreciación acumulada	(5.171.609)	(488.097)	(5.659.706)
Valor residual al 1° de julio de 2018	1.615.670	1.952.384	3.568.054
Altas			
Depreciación	(107.730)	(93.813)	(201.543)
Valor al 30 de septiembre de 2018	1.507.940	1.858.571	3.366.511
Valor de origen	6.787.279	2.440.481	9.227.760
Depreciación acumulada	(5.279.339)	(581.910)	(5.861.249)
Valor residual al 30 de septiembre de 2018	1.507.940	1.858.571	3.366.511
Altas			
Depreciación	1.053.023	-	1.053.023
Depreciación	(1.263.399)	(394.284)	(1.657.683)
Valor al cierre al 30 de junio de 2019	1.297.564	1.464.287	2.761.851
Valor de origen	7.840.302	2.440.481	10.280.783
Depreciación acumulada	(6.542.738)	(976.194)	(7.518.932)
Valor residual al 30 de junio de 2019	1.297.564	1.464.287	2.761.851
Altas			
Depreciación	(117.553)	(122.024)	(239.577)
Valor al cierre al 30 de septiembre de 2019	1.180.011	1.342.263	2.522.274
Valor de origen	7.840.302	2.440.481	10.280.783
Depreciación acumulada	(6.660.291)	(1.098.218)	(7.758.509)
Valor residual al 30 de septiembre de 2019	1.180.011	1.342.263	2.522.274

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

8. PREVISIONES

La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

Concepto	Corriente		No corriente	Total
	Prevision para deudores incobrables (Nota 5.2.)	Prevision para otros créditos incobrables (Nota 5.4.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2018	2.178.875	1.028.223	989.457	4.196.555
Período finalizado el 30 de septiembre de 2018				
Valor al inicio del ejercicio	2.178.875	1.028.223	989.457	4.196.555
Aumento (Nota 9.)	153.117	-	-	153.117
Recupero (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	(84.441)	-	(48.441)	(132.882)
Aplicaciones	(443.832)	(1.028.223)	-	(1.472.055)
Saldos al 30 de septiembre de 2018	1.803.719	-	941.016	2.744.735
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019				
Valor al inicio del ejercicio	1.803.719	-	941.016	2.744.735
Aumento	430.405	1.173.313	-	1.603.718
Recupero	(341.784)	-	5.594	(336.190)
Aplicaciones	90.662	-	-	90.662
Resultado por exposición a la inflación	(557.694)	964.385	(257.209)	149.482
Saldos al 30 de junio de 2019	1.425.308	2.137.698	689.401	4.252.407
Ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2019				
Valor al inicio del ejercicio	1.425.308	2.137.698	689.401	4.252.407
Recupero (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	-	-	(44.000)	(44.000)
Resultado por exposición a la inflación	(158.274)	(237.380)	(76.563)	(472.217)
Saldos al 30 de septiembre de 2019	1.267.034	1.900.318	568.838	3.736.190

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/09/2019
Sueldos y cargas sociales	6.458.492	-	-	6.458.492
Retribuciones a Directores	2.412.633	-	-	2.412.633
Remuneración a la Gerencia	622.245	-	-	622.245
Depreciación de bienes de uso (Nota 6. y Nota 7.)	-	997.928	-	997.928
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	525.679	-	-	525.679
Honorarios profesionales	3.307.189	-	101.500	3.408.689
Alquileres	803.210	-	-	803.210
Impuestos, tasas y contribuciones	307.213	-	-	307.213
Impuesto al débito y crédito bancario	228.013	-	-	228.013
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	2.139.675	2.139.675
Mantenimiento y reparaciones	22.617	8.681.810	-	8.704.427
Seguros	151.164	-	-	151.164
Gastos de papelería	89.246	-	-	89.246
Gastos bancarios	297.393	-	-	297.393
Servicios públicos	1.253.055	-	-	1.253.055
Mantenimiento y reparaciones (Nota 4.)	-	2.575.598	-	2.575.598
Publicidad	-	-	122.552	122.552
Expensas	-	180.783	-	180.783
Gastos de representación	583.825	-	-	583.825
Gastos de explotación comercio propio	-	935.605	1.289	936.894
Caja de valores	63.277	-	-	63.277
Donaciones	87.051	-	-	87.051
Gastos legales y contables	433.618	-	-	433.618
Viáticos	1.214.597	-	-	1.214.597
Beneficios al personal	788.939	-	-	788.939
Diversos	1.043.527	-	90.766	1.134.293
Total al 30/09/2019	20.692.983	13.371.724	2.455.782	35.386.196

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019

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 08/11/2019

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/09/2018
Sueldos y cargas sociales	8.239.122	-	-	8.239.122
Retribuciones a Directores	2.843.342	-	-	2.843.342
Remuneración a la Gerencia	870.174	-	-	870.174
Depreciación de bienes de uso (Nota 6. y Nota 7.)	-	1.148.937	-	1.148.937
Honorarios profesionales	4.986.624	-	-	4.986.624
Alquileres	1.368.042	-	-	1.368.042
Impuestos, tasas y contribuciones	324.654	-	-	324.654
Impuesto al débito y crédito bancario	276.812	-	-	276.812
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	2.585.340	2.585.340
Mantenimiento y reparaciones	29.346	93.501	-	122.847
Seguros	132.530	-	-	132.530
Gastos de papelería	56.003	-	-	56.003
Gastos bancarios	260.413	-	-	260.413
Servicios públicos	229.045	-	-	229.045
Créditos incobrables (Nota 8.)	-	-	153.117	153.117
Otros gastos de inmueble	-	7.138.978	-	7.138.978
Publicidad	-	-	258.371	258.371
Expensas	-	165.420	-	165.420
Gastos de representación	910.256	-	-	910.256
Gastos diversos	310.913	-	429.837	740.750
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	66.284	-	-	66.284
Caja de valores	50.981	-	-	50.981
Donaciones	243.180	-	-	243.180
Gastos legales y contables	2.533.979	-	-	2.533.979
Viáticos	1.698.722	-	-	1.698.722
Beneficios al personal	741.726	-	-	741.726
Total al 30/09/2018	26.172.148	8.546.836	3.426.665	38.145.649

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019

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 08/11/2019

Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2019 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$ 27.530.478, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 30 de septiembre de 2018 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$ 28.160.404.

A continuación se expone la composición del mismo al 30 de septiembre de 2019 y al 30 de septiembre de 2018:

	30/09/2019	30/06/2019
Caja	25.647.357	22.891.862
Bancos	1.883.121	5.268.542
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	<u>27.530.478</u>	<u>28.160.404</u>

11. DYPSA DESARROLLOS Y PROYECTOS S.A.

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

La obra consistirá en la ampliación del Centro Comercial por un total de 3.513m² aproximadamente y la adjudicataria deberá llevar adelante la ejecución de todos los trabajos y la provisión de todos los materiales que sean necesarios para realizar las construcciones e instalaciones.

El importe de adjudicación total de la obra a realizarse asciende a la suma de \$49.905.382 más IVA, según la oferta presentada por DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. el 29 de noviembre 2013.

La obra de ampliación tendrá un plazo de duración de 5 años contados a partir del 31 de diciembre de 2013.

Por dicha obra, la Sociedad abonó un anticipo de \$6.600.000 los cuales se encuentran expuestos como propiedad de inversión en Nota 6.

Actualmente la Sociedad se encuentra en la etapa de reacondicionamiento del suelo, siendo el mismo un proceso de relativamente larga duración.

Se continúa con la aprobación de planos y desarrollos de ingeniería. La Sociedad se encuentra a la espera del momento propicio para la búsqueda de financiación del proyecto.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

11. DYPSA DESARROLLOS Y PROYECTOS S.A. (Continuación)

b) Proyecto Hotel Neuquén

Con relación al proyecto Hotel Neuquén (ver Nota 12.), en el ejercicio anterior la Sociedad ha comprado el 40% de los derechos con los que contaba la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A., por un importe de \$11.411.547. Durante el presente período no se han realizado obras.

c) Proyecto Colegio y Centro comercial Aluen

Con relación al proyecto colegio y centro comercial Aluen (ver Nota 13.), en el presente período la sociedad relacionada DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. no ha realizado obras.

d) Transferencias accionarias

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. ha efectuado la transferencia de 283.500 acciones de la Sociedad, equivalentes al 4,5% del capital, al Sr. Isaac Salvador Kiperszmid, presidente del directorio de la misma. A partir de la mencionada transferencia, la tenencia accionaria de la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. pasó a ser del 45,61%, habiendo dejado de ser la Sociedad Controlante.

Con fecha 2 de octubre de 2018, la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. ha efectuado la transferencia de 945.000 acciones de la Sociedad, equivalentes al 15% del capital, al Sr. Isaac Salvador Kiperszmid, presidente del directorio de la misma. A partir de la mencionada transferencia, la tenencia accionaria de la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. pasó a ser del 30,61%.

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.

Entre las partes acordaron que fracción de terreno adquirido se transfería con las limitaciones y restricciones, cargos y condiciones que surgen del convenio suscripto entre la Provincia de Neuquén, la Municipalidad de Neuquén y Shopping Neuquén S.A. con fecha 13 de diciembre de 2006, en el cual se establecía que el terreno adquirido sería destinado a un hotel. Por tal motivo, dicha compra se hizo con la obligación por parte de la Sociedad de destinar el inmueble a la construcción, desarrollo y operación de un hotel como uso principal a su costo y cargo definiendo así mismo los plazos dentro de los cuales la Sociedad debía proceder al inicio y terminación de la totalidad de las obras constructivas del Hotel.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

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

Para financiar dicha inversión, la Sociedad obtuvo préstamos de: a) Banco Santander (por USD900.000), b) la Sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. (por \$5.136.590) y c) personas físicas (por USD 349.975). En relación a este proyecto, la Sociedad participa en la actualidad del 90% del mismo, y el restante 10% quedando en propiedad de las personas físicas mencionadas. Con fecha 18 de mayo de 2015, se ha obtenido el permiso de la municipalidad de Neuquén para comenzar a realizar tareas preliminares de obras. Respecto de la deuda con el Banco Santander, a la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad ha cancelado la totalidad del préstamo.

En el mes de mayo 2016, la Sociedad le cedió a DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. la propiedad dominial del 40% de la totalidad de la inversión realizada hasta la fecha en el “Emprendimiento Hotelero” y de los derechos derivados de la misma, incluyendo la cesión de dicho porcentaje sobre la propiedad de “El inmueble”.

Con fecha 9 de julio, 9 de agosto y 10 de septiembre de 2018, la Sociedad ha decidido recomprar el 20%, 15% y 5%, respectivamente, de los derechos con los que contaba la sociedad DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. sobre el emprendimiento “Proyecto Hotel Neuquén”, por un importe de \$ 9.610.855 (valores históricos).

Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente. Ante dicho incumplimiento, las partes acordaron que la Sociedad debe afrontar el pago de una multa a Shopping Neuquén S.A. por un total de U\$S1.000.000 la cual será abonada de la siguiente forma: a)12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S50.000, b) una cuota de U\$S75.000 y c) una última cuota (la cuota catorce) de U\$S325.000. Con carácter excepcional, se otorga a la Sociedad una bonificación única y extraordinaria de U\$S325.000, aplicable sobre el valor de la cuota 14, siempre que se haya verificado el efectivo pago de la totalidad de las cuotas con vencimiento anterior, en tiempo y forma.

Una vez cancelada la Multa, la Sociedad quedará 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

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 se encuentran vencidos los plazos establecidos en el convenio.

13. 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 Sr. Isaac Salvador Kiperszmid, 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 (dos millones ochocientos cincuenta mil dólares estadounidenses), 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.

14. CRÉDITO CON FREDDO S.A.

Con fecha 9 de noviembre de 2017, se firmó la renovación del contrato entre la Sociedad y el locatario Freddo S.A., en la cual se acuerda que la Sociedad financiará la suma de hasta \$2.100.000, a efectos de que el locatario realice las obras necesarias para el acondicionamiento del local.

El locatario deberá abonar la suma aludida dada en préstamo abonando el valor resultante en pesos argentinos, considerando una cláusula de ajuste acordada entre las partes basada en los productos comercializados por el locatario, pagaderos en 18 cuotas mensuales y consecutivas.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros, el saldo del mencionado crédito asciende a \$ 734.488 se encuentra expuesto en Nota 5.4. Otros créditos corrientes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

15. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

A partir de agosto de 2019 la Sociedad comenzó a desarrollar una nueva actividad correspondiente a la venta minorista de ropa y accesorios de la marca XL. Esta situación se refleja en los inventarios que la Sociedad expone al cierre del presente período.

Sin embargo dando cumplimiento a la NIIF 8, cabe señalar que la Dirección de la Sociedad analiza un único segmento operativo, que se relaciona con la operación del Centro Comercial San Justo Shopping, a los efectos de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los mismos, y por lo tanto no es aplicable la exposición de información financiera por segmentos. Las políticas de medición utilizadas por la Dirección de la Sociedad, son las mismas que las utilizadas en la presentación de los estados financieros.

16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

Concepto	30/09/2019			30/06/2019		
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
ACTIVO						
<u>Activo corriente</u>						
<i>Caja y Bancos (Nota 5.1.)</i>						
Caja	USD	444.779	57,440	25.548.088	478.566	22.752.151
Bancos	USD	5.424	57,440	311.570	91.485	4.349.389
Total del activo corriente				25.859.658		27.101.540
TOTAL DEL ACTIVO				25.859.658		27.101.540
PASIVO						
<u>Pasivo corriente</u>						
<i>Préstamos (Nota 5.6.)</i>						
Con personas físicas	USD	429.364	57,640	24.748.554	424.737	20.288.546
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Acuerdo complementario shopping Neuquén	USD	850.052	57,640	48.997.000	600.000	28.660.387
Total del pasivo corriente				73.745.554		48.948.933
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)</i>						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Acuerdo complementario shopping Neuquén	USD	-	-	-	400.000	19.106.925
Depósitos en garantía	USD	14.987	57,640	863.850	15.000	716.510
Total del pasivo no corriente				863.850		716.510
TOTAL DEL PASIVO				74.609.404		49.665.443

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2019
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 6 - Propiedad de inversión Nota 7 - Propiedad, planta y equipo
Anexo E - Previsiones	Nota 8 - Previsiones
Anexo G - Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 16 - Activos y pasivos en moneda extranjera

18. RESOLUCIÓN GENERAL 629 - CNV

En cumplimiento de la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores (CNV), informamos que los libros de comercio, los libros societarios y los libros contables se encuentran en nuestro domicilio legal, es decir, en Avda. del Libertador 6343/6345, Piso 10, Departamentos A y B.

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. 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. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto al 31 de Diciembre de 2018. La Sociedad ha estimado el impacto y los efectos que tendría la Ley antes mencionada.

Simultáneamente se estableció un impuesto que grava la distribución de dividendos: del 7% para 2018 y 2019 y del 13% a partir de 2020.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/11/2019
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 08/11/2019
Por Comisión Fiscalizadora

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

Ejercicio Económico N° 16, iniciado el 1° de julio de 2019

Actividad principal: Inversora

Domicilio: Av. del Libertador 6343 - Piso 10 - 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, 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 contables, el centro comercial cuenta con 85 locales comerciales arrendados.

La explotación de los locales del Centro Comercial ha sido satisfactoria con un porcentaje de ocupación de su superficie alquilable cercano al 99.08%, obteniéndose un resultado bruto positivo por esta actividad de \$ 37.397.982.

La Sociedad tiene prevista la ampliación del Centro Comercial en un predio lindero adquirido oportunamente a tal fin, cuando estén dadas las condiciones de aprobaciones y de mercado.

Adicionalmente, la Sociedad participa en otro proyecto a largo plazo a ser desarrollado en la provincia de Neuquén, que espera encararlo en el momento en que se den condiciones las adecuadas, tanto de mercado como de financiamiento.

Con fecha 24 de mayo de 2018, la Sociedad adquirió 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 situado en el Km 40,5 de la colectorá norte de la autopista mencionada, con el objetivo de desarrollar en un futuro mediano en los mismos un emprendimiento comercial y educativo para la renta.

Más allá de las dificultades de contexto, la actividad de la Sociedad se desarrolló razonablemente, lo que permitió que se logaran los resultados que arrojó el presente período. La gestión a cargo de este Directorio fue guiada por la prudencia en tiempos de inestabilidad, centrando sus políticas de inversión en criterios conservadores.

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

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 comparativas:

2.1. Estructura patrimonial

	30/09/2019	30/09/2018
Activo corriente	58.202.424	85.377.745
Activo no corriente	1.067.813.601	371.159.295
Total	1.126.016.025	456.537.040
Pasivo corriente	107.366.078	78.422.490
Pasivo no corriente	255.515.959	45.740.002
Patrimonio Neto	763.133.988	332.374.548
Total	1.126.016.025	456.537.040

2.2. Estructura de resultados (por tres meses)

	30/09/2019	30/09/2018
Rdo. operativo ordinario	14.290.464	22.211.028
Rdo. Fciero. y por tenencia	(10.013.462)	(4.005.770)
Rdo. neto ordinario	4.277.002	18.205.258
Impuesto a las ganancias	(8.557.908)	(10.128.255)
Rdo. Neto	(4.280.906)	8.077.003

2.3. Estructura del flujo de efectivo

	30/09/2019	30/09/2018
Fondos (utilizados en) / generados por las actividades operativas	(4.863.538)	4.203.615
Fondos utilizados en las actividades de inversión	(3.353.462)	(26.079.510)
Fondos generados por/(utilizados en) las actividades de Financiación	4.460.008	(222.989)
Total de fondos utilizados durante el periodo	(3.756.992)	(22.098.884)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

Datos estadísticos:

Al cierre del período, los inmuebles destinado al alquiler se encuentran ocupados en un 99%, siendo su ocupación al cierre del ejercicio anterior en un 100%.

3. Índices:

	30/09/2019	30/09/2018
Liquidez	0,542	1,089
Solvencia	2,103	2,677
Inmovilización de Capital	0,948	0,813
Rentabilidad	(0,006)	0,024

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ANEXO N° 1

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

1. No existen regímenes jurídicos específicos significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.
2. En el mes de marzo de 2009 el Directorio de la Sociedad, conjuntamente con la aprobación de la Asamblea de Accionistas, ha decidido efectuar una reestructuración del negocio de la Sociedad, para lo cual, por un lado se enajenaron los inmuebles que poseía la Sociedad a ese momento por la suma de USD 12.300.000, y por otro lado se iniciaron los trámites necesarios para adquirir los derechos de escrituración del boleto de compraventa suscripto por Urbana Centros Comerciales S.A. (en ese momento, Sociedad controlada) con Wal-Mart Argentina S.R.L. y los consecuentes derechos y obligaciones del acuerdo marco suscripto entre las partes para la construcción y puesta en funcionamiento de una Centro Comercial en San Justo, Provincia de Buenos Aires.

Con fecha 22 de julio de 2009 se celebró el contrato de transferencia de inmuebles y cesión de derechos de escrituración con Urbana Centros Comerciales, sujeto a la aprobación expresa de Wal-Mart Argentina S.R.L.

Con fecha 4 de diciembre de 2009 se perfeccionó la cesión de los derechos de escrituración, mediante la transferencia, por parte de Wal-Mart Argentina S.R.L., del dominio pleno de predio de una superficie total de 16.414 m² en la localidad de San Justo, Partido de la Matanza, Provincia de Buenos Aires, donde se ha construido el Centro Comercial San Justo, el cual ha sido inaugurado en la fecha mencionada anteriormente y que a la fecha de emisión de los presentes estados contables cuenta con 80 locales comerciales arrendados y 30 stands.

3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas al 30 de septiembre de 2019 según su vencimiento:

	Activos Corrientes	Activos no Corrientes	Pasivos Corrientes	Pasivos no Corrientes
Sin plazo	-	9.172.319	-	248.006.898
A vencer				
hasta 3 meses	11.251.787	-	61.337.881	-
de 4 a 6 meses	11.722.037	-	12.874.603	-
de 7 a 9 meses	3.178.650	-	12.874.603	-
de 10 a 12 meses	2.705.077	-	20.278.991	-
más de 1 año	-	-	-	7.509.061
Totales	28.857.552	9.172.319	107.366.078	255.515.959

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ANEXO N° 1

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART. 68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES (Continuación)

4. Clasificación de los saldos de créditos y deudas al 30 de septiembre de 2019, en relación con los efectos financieros que producen.

	Créditos	Deudas
<u>Tipo de moneda o en especie:</u>		
Moneda Nacional	38.029.871	288.272.633
Moneda Extranjera	-	74.609.404
<u>Sujeto a clausula de ajuste:</u>		
Con clausula de ajuste	734.488	-
Sin clausula de ajuste	37.295.383	362.882.037
<u>Devengamiento de intereses:</u>		
Devengan intereses	2.914.235	25.318.724
No devengan intereses	35.115.636	337.563.313

5. Sociedades del Art. 33 de la Ley 19.550: Al 30 de septiembre de 2019, los saldos y operaciones con partes relacionadas es la siguientes:

	30/09/2019 \$	30/06/2019 \$
<u>Cuentas por cobrar con partes relacionadas</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A. (Sociedad Relacionada)**)	2.179.747	204.299
Urbana Centros Comerciales S.A. (Sociedad Relacioanda)	-	2.936.614
Totales	2.179.747	3.140.913

	30/09/2019 \$	30/06/2019 \$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas</u>		
Urbana Centros Comerciales S.A. (Sociedad Relacionada)	8.996.896	12.304.745
Accionistas (*)**)	25.318.724	20.460.441
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	1.890.199	2.377.592
Totales	36.205.819	35.142.778

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ANEXO N° 1

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

6. No existen créditos ni deudas por ventas o préstamos con los directores, síndicos, ni sus parientes hasta el segundo grado inclusive, a la fecha de los presentes estados contables.
7. Los criterios de valuación utilizados se encuentran explicados en Nota 2 a los estados financieros.
8. Bienes de uso revaluados técnicamente: Siguiendo lo previsto en la NIIF 1 (Aplicación por primera vez de las NIIF) para determinados edificios e instalaciones, la Sociedad determinó el valor razonable como costo atribuido a la fecha de transición. En cumplimiento de lo requerido por la RG (CNV) N° 562/09, peritos independientes realizaron la medición de dichos valores razonables, las que fueron aprobadas por el Directorio de la Sociedad en su reunión celebrada el 14 de septiembre de 2012. El mayor valor surgido de aplicar este valor razonable respecto de comparar con el valor contable anterior, impacta en los resultados acumulados por un total de \$ 793.451.082 al 30 de junio de 2011.
9. Los bienes de uso obsoletos no poseen valor residual.
10. Participaciones en otras sociedades: La Sociedad no posee participación en sociedades controladas o vinculadas.
11. Valores recuperables de los activos más significativos: Se ha considerado como límite al valor de los bienes de uso más significativos, los valores de plaza.
12. Al cierre del período existen seguros que cubran los bienes tangibles de la Sociedad.

Riesgo cubierto	Vencimiento	Valor Asegurado	Cía, Aseguradora
Incendio	11/2019	USD 31.000.000	Boston
Responsabilidad Civil	11/2019	USD 1.000.000	Federación Patronal

13. No existen provisiones que superen el 2% del Patrimonio Neto.
14. No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia no sea remota, que no hayan sido consideradas en los presentes estados contables.
15. No existen Adelantos Irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.
16. No aplicable por no existir acciones preferidas.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ANEXO N° 1

Estados Contables al 30 de septiembre de 2019

17. Restricciones a la distribución de los Resultados No Asignados. De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de la suma del Capital Social y el saldo de la cuenta Ajuste del Capital.

Tal como se explica en la nota 19 de los presentes estados financieros, con la publicación de la Ley N° 27.430 se estableció un impuesto que grava la distribución de dividendos: del 7% para 2018 y 2019 y del 13% a partir de 2020.

El informe del auditor se extiende en documento aparte.

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 SAI 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 30 de septiembre de 2019, Estado de Resultados Integrales Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, el Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, y el Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, así como la Información complementaria correspondiente al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, contenida en notas 1 a 19.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2019 y el período de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2018, 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 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 FISCALIZADORA

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 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 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 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 mencionados en el apartado 1. se encuentran asentados en el Libro de Inventarios y Balances rubricado bajo el número 17068-18 con fecha 10 de abril de 2018 y han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley de Sociedades Comerciales y de la Comisión Nacional de Valores. Dichos estados financieros surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes y de acuerdo a las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizadas por la Comisión Nacional de Valores.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en la Reseña Informativa, preparada por el Directorio de la Sociedad y requeridas 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 30 de septiembre de 2019 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 \$590.282, las cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019

Por Comisión Fiscalizadora
Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público - Universidad de Belgrano
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 146 F° 230