

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO DEL PERÍODO 1.5.2026 AL 30.04.2037 EN U\$S



Esta empresa está comprometida con la rendición de cuentas, la transparencia y la mejora continua.

Período y partidas consideradas

La proyección abarca el período comprendido entre el 1/5/26 y el 30/04/37.

Criterio general utilizado para la elaboración de las proyecciones

Se utilizó un criterio conservador sobre la evolución de las principales variables relativas a la actividad.

Se prevé un crecimiento del tipo de cambio igual a la inflación para todo el período de las proyecciones. El tipo de cambio usado es de \$ 40.5 por U\$S 1.

Bases para la preparación de las proyecciones

Saldo Inicial

Corresponde al saldo en las cuentas corrientes e inversiones en letras de tesorería y depósitos a plazo fijo.

Ingresos Operativos

• *Arrendamiento mínimo y arrendamiento porcentual*

En el arrendamiento mínimo se tomó como base el importe del alquiler contractual registrado en \$ en el mes de febrero de 2026.

En el arrendamiento porcentual se tomó como base los importes del alquiler facturado en \$ en el mes de febrero de 2026 más un crecimiento del 2% aplicando la estacionalidad registrada mensualmente en 2025.

Para los ejercicios posteriores se proyectan valores contractuales y ventas con un crecimiento de 2% anual.

Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

• *Arrendamiento de boleterías*

Se tomaron como base los importes registrados en \$ en el mes de febrero de 2026. Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

- **Arrendamiento de encomiendas**

Se tomaron como base los importes registrados en \$ en el mes de febrero de 2026. Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

- **Toques**

Se proyectaron tomando como base las cantidades de 2025-26 por el correspondiente valor del toque a febrero 2026.

Para los ejercicios posteriores se proyecta un crecimiento de 1% anual en cantidades.

- **Ingresos Fondo de promoción**

Corresponde a los aportes de los comercios más los aportes por auspicios de terceros.

- **Gastos Comunes**

Se tomó como base los importes vigentes en febrero de 2026 y se consideró que estos evolucionarán en términos nominales igual que la inflación.

Ingresos No Operativos

- **Derechos de admisión**

Corresponde a los saldos a cobrar por los derechos de admisión de los locales.

- **Rescisiones**

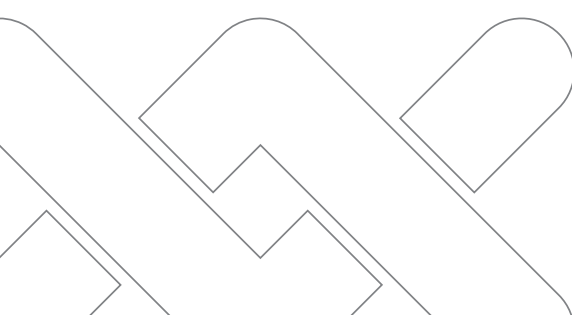
Corresponde a los saldos a pagar por rescisiones de los locales.

Egresos Operativos e Inversiones

Se tomó como base los gastos presupuestados para el ejercicio 2026/2027.

- **Terminal**

Corresponde a los gastos de funcionamiento de la Torre de control de tráfico.



• **Operaciones**

Corresponde a los gastos de funcionamiento de todo el complejo (operativos) y a gastos por reparaciones y mejoras (no operativos).

• **Marketing**

Corresponde a los gastos previstos en el plan de marketing para el ejercicio 2026/2027, que incluye inversión en la marca y en promociones de venta que se repiten todos los años.

• **Administración y Otros**

Corresponde a salarios, honorarios profesionales y gastos de funcionamiento.

Para los ejercicios posteriores se proyectan egresos operativos e inversiones con un crecimiento de 1% anual hasta 2030/2031 y 2% anual el resto de los periodos.

• **IRAE Operativo**

El IRAE operativo se calculó aplicando la tasa efectiva proyectada en cada año sobre el neto entre los ingresos menos gastos e intereses.

• **Inversión comprometida MTOP**

Corresponde a la inversión acordada en la modificación del contrato por ampliación del plazo de la concesión.

• **Inversiones en Eficiencia Energética**

Corresponde a inversión en paneles fotovoltaicos para cumplir con el indicador de P+L acordado en el proyecto de ampliación 2019 y a gastos por medidas para aumentar la eficiencia energética.

Dividendos

Se proyecta mantener el pago trimestral de dividendos en función de la generación neta de fondos luego del pago de pasivos.

Financiación

Préstamos bancario ampliación 2019, corresponde al repago en los plazos estipulados de las cuotas de los préstamos usados para financiar la obra de la ampliación de 2019.

Flujo neto de ampliación 2026

• *Inversión ampliación comercial*

Corresponde a la inversión prevista por la ampliación comercial a inaugurar en 2026 y de estacionamientos a inaugurar en 2027.

• *Financiamiento bancario inversión ampliación*

Corresponde a los préstamos a tomar por las necesidades derivadas de las inversiones de las ampliaciones referidas.

• *Exoneración de IRAE estimada*

Corresponde a la estimación de exoneración de COMAP por las inversiones de las ampliaciones.

• *Ingresos por derechos de admisión y arrendamientos de las ampliaciones.*

Corresponde a la estimación de ingresos por derechos de admisión y arrendamientos de las ampliaciones.

• *Pago de financiamiento inversión*

Corresponde al repago de los préstamos por el financiamiento de las inversiones de las ampliaciones.

Saldo final total

Corresponde a la suma de los saldos de la totalidad de los fondos.

	2026 - 2027	2027 - 2028	2028 - 2029	2029 - 2030	2030 - 2031	2031 - 2032	2032 - 2033	2033 - 2034	2034 - 2035	2035 - 2036	2036 - 2037	Valor Residual Ampliación
SALDO INICIAL	4.000.000	3.231.363	2.450.776	1.832.592	1.310.574	2.169.771	3.079.941	3.667.085	3.932.586	4.116.955	4.109.718	
INGRESOS OPERATIVOS	28.185.417	28.561.740	28.945.385	29.336.496	29.735.220	30.145.089	30.562.942	30.988.937	31.423.234	31.865.997	32.317.394	
INGRESOS NO OPERATIVOS	545.569	35.797	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EGRESOS OPERATIVOS	16.898.366	17.374.262	17.502.623	17.660.062	17.754.530	17.950.692	18.261.226	18.577.913	18.915.106	19.217.977	19.553.869	
INVERSIONES	2.407.635	1.688.012	1.622.592	1.637.318	1.669.206	1.684.227	1.714.572	1.745.523	1.723.759	1.855.257	1.888.102	
RESULTADO OPERATIVO	9.424.985	9.535.263	9.820.170	10.039.116	10.311.485	10.510.169	10.587.144	10.665.501	10.784.369	10.792.763	10.875.423	
FINANCIACIÓN	1.793.622	1.715.850	1.638.354	1.561.134	252.288	-0	-0	-0	-0	-0	-0	
DIVIDENDOS	8.400.000	8.600.000	8.800.000	9.000.000	9.200.000	9.600.000	10.000.000	10.400.000	10.600.000	10.800.000	11.200.000	
SALDO FINAL FONDOS OPERATIVOS	3.231.363	2.450.776	1.832.592	1.310.574	2.169.771	3.079.941	3.667.085	3.932.586	4.116.955	4.109.718	3.785.141	
SALDO INICIAL AMPLIACIÓN 2026	869.000	454.659	1.108.693	363.686	-337.633	-956.651	-1.492.061	-1.942.506	-2.306.575	-2.582.798	-1.595.463	
FLUJO NETO AMPLIACIÓN 2026	-414.341	654.034	-745.007	-701.319	-619.018	-535.410	-450.445	-364.069	-276.223	987.335	1.271.743	5.591.330
SALDO FINAL AMPLIACION 2026	454.659	1.108.693	363.686	-337.633	-956.651	-1.492.061	-1.942.506	-2.306.575	-2.582.798	-1.595.463	-323.720	
SALDO FINAL TOTAL	3.686.022	3.559.469	2.196.278	972.941	1.213.121	1.587.880	1.724.579	1.626.011	1.534.156	2.514.255	3.461.421	

*El valor residual de ampliación 2026 corresponde al flujo neto de los ejercicios económicos 2036/37 hasta el final del plazo del usufructo. La tasa de descuento utilizada para el calculo del valor residual es del 8%.