

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Reseña informativa y Estados Financieros
Intermedios Condensados
al 31 de marzo de 2025,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISIÓN FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 31 DE MARZO DE 2025

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NÓMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2024:

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

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2027.

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 23 de octubre de 2024:

Síndico Titular	Manuel Francisco Javier Albano
Síndico Titular	Santiago José Enrique Albano
Síndico Titular	José Octavio Clariá
Síndico Suplente	Francisco José Agustin Albano
Síndico Suplente	Rubén Sergio Geiler
Síndico Suplente	Monica Inés Zezza

La duración de los mandatos es por el término de tres ejercicios, o sea hasta la Asamblea que trate los estados financieros finalizados el 30 de junio de 2027.

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2025 y los correspondientes estado de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, así como la información explicativa seleccionada contenida en Notas 1. a 22.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 y el período de nueve meses y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad de la dirección

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

3. Responsabilidad de los auditores

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

3. Responsabilidad de los auditores (Continuación)

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

5. Párrafo de énfasis

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

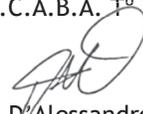
INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES

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

- a) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances, al igual que las registraciones correspondientes al mes de marzo de 2025.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 la Reseña Informativa, preparada por el Directorio de la Sociedad y requerida por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y la Comisión Nacional de Valores, sobre los cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- c) Al 31 de marzo de 2025 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 \$32.233.846, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de mayo de 2025.

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



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE MARZO DE 2025

Por el período iniciado el 1° de julio de 2024 y finalizado el 31 de marzo de 2025,
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

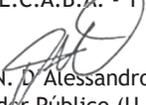
Denominación	CONTINENTAL URBANA S.A.I.	
Domicilio legal	Cerrito N° 866 - 6° piso Ciudad Autónoma de Buenos Aires	
Actividad principal	Inversora e inmobiliaria	
Inscripción en el Registro Público de Comercio	Del Estatuto	05/10/2005
	Última modificación	26/05/2021
Número de inscripción en la Inspección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

Composición del Capital

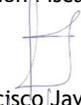
Acciones				Suscripto e integrado \$	Inscripto \$
Cantidad	Tipo	V. N. \$	N° de votos que otorga		
6.300.000	Ordinarias nominativas no endosables	1	1	6.300.000	6.300.000


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por Comisión Fiscalizadora


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

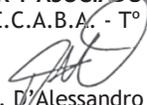
Al 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	<u>31/03/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	102.861.841	359.616.880
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2.)	49.240.977	3.356.483
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	280.258.349	351.441.807
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	221.341.333	5.986.970
Otros créditos (Nota 5.4.)	33.414.148	13.019.682
Total del activo corriente	<u>687.116.648</u>	<u>733.421.822</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 5.4.)	27.718.625	16.096.506
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	2.486.436.941	1.626.137.189
Activo por impuesto diferido	138.751.433	156.871.705
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	166.229.124	254.777.923
Propiedades de inversión (Nota 7.)	27.961.722.775	28.325.324.975
Activos intangibles	4.617.419	4.617.419
Derechos de uso (Nota 2.2.)	46.036.116	39.740.049
Total del activo no corriente	<u>30.831.512.433</u>	<u>30.423.565.766</u>
Total del activo	<u>31.518.629.081</u>	<u>31.156.987.588</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	64.247.212	32.231.847
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	373.950.000	97.806.048
Préstamos (Nota 5.6.)	480.164.994	536.227.377
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	57.085.130	44.090.438
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	92.222.425	115.271.278
Fiscales (Nota 5.8.)	515.144.504	1.003.451.058
Otras deudas (Nota 5.9.)	214.655.852	306.836.125
Anticipo de clientes	37.274.470	14.098.912
Total del pasivo corriente	<u>1.834.744.587</u>	<u>2.150.013.083</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Pasivo por impuesto diferido	9.693.004.030	9.768.738.804
Otras (Nota 5.9.)	200.766.862	184.096.849
Previsiones (Nota 9.)	1.196.469	1.573.506
Total del pasivo no corriente	<u>9.894.967.361</u>	<u>9.954.409.159</u>
Total del pasivo	<u>11.729.711.948</u>	<u>12.104.422.242</u>
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	19.788.917.133	19.052.565.346
Total del pasivo y patrimonio neto	<u>31.518.629.081</u>	<u>31.156.987.588</u>

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los estados financieros.


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por Comisión Fiscalizadora


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 el período de 9 (nueve) y 3 (tres) meses finalizado el 31 de marzo de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.) Expresado en pesos

	Período de nueve meses		Período de tres meses	
	31/3/2025	31/3/2024	31/3/2025	31/3/2024
Resultado de las operaciones que continúan:				
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 5.10. y Nota 13)	6.543.841.737	4.564.425.332	2.220.680.034	1.327.018.857
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(1.926.536.718)	(650.816.600)	(289.765.998)	(39.403.390)
Ganancia bruta	4.617.305.019	3.913.608.732	1.930.914.036	1.287.615.467
Gastos de administración (Nota 10.)	(2.538.044.514)	(2.509.560.211)	(795.208.310)	(860.844.243)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(398.441.344)	(326.701.433)	(134.977.814)	(93.387.757)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(417.783.380)	(923.371.038)	(201.926.955)	(11.241.023)
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	73.836.758	130.407.773	42.264.275	11.793.095
Resultado antes del impuesto a las ganancias	1.336.872.539	284.383.823	841.065.232	333.935.539
Impuesto a las ganancias	(600.520.752)	(982.199.258)	(41.691.486)	(451.868.459)
Resultado del período	736.351.787	(697.815.435)	799.373.746	(117.932.920)
Total del resultado integral	736.351.787	(697.815.435)	799.373.746	(117.932.920)
Resultado promedio por acción:				
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Ganancia por acción ordinaria básica y diluida (1)	116,88	(110,76)	126,88	(18,72)

(1) Al 31 de marzo de 2025 y 2024, 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 22 forman parte integrante de los estados financieros.

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por Comisión Fiscalizadora

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 Correspondiente al período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025 presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios					Resultados acumulados					Total del patrimonio neto
	Capital suscrito	Ajuste del capital	Prima de negociación de acciones propias	Total	Reserva Legal	Reserva para renovación de activos fijos/devaluación moneda local	Reserva Especial (RG 609/12 CNV) (*)	Resultados no asignados	Subtotal		
Saldos al 1° de julio de 2023	6.300.000	4.829.107.753	112.902.268	4.948.310.021	155.117.736	5.380.400.588	10.443.267.753	(580.226.315)	15.398.559.762	20.346.869.783	
<u>A.G.O. del 26/10/2023</u>	-	-	-	-	-	(580.226.315)	-	580.226.315	-	-	
Absorción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(697.815.435)	(697.815.435)	(697.815.435)	
Saldos al 31 de marzo de 2024	6.300.000	4.829.107.753	112.902.268	4.948.310.021	155.117.736	4.800.174.273	10.443.267.753	(697.815.435)	14.700.744.327	19.649.054.348	
Resultado complementario (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	(596.489.002)	(596.489.002)	(596.489.002)	
Saldos al 30 de junio de 2024	6.300.000	4.829.107.753	112.902.268	4.948.310.021	155.117.736	4.800.174.273	10.443.267.753	(1.294.304.437)	14.104.255.325	19.052.565.346	
<u>A.G.O. del 23/10/2024</u>	-	-	-	-	-	(1.294.304.437)	-	1.294.304.437	-	-	
Absorción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	736.351.787	736.351.787	736.351.787	
Saldos al 31 de marzo de 2025	6.300.000	4.829.107.753	112.902.268	4.948.310.021	155.117.736	3.505.869.836	10.443.267.753	736.351.787	14.840.607.112	19.788.917.133	

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

Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S. R. L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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



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

Correspondiente al período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo 2025 y 2024
presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
<u>Actividades operativas</u>		
Resultado del período	736.351.787	(697.815.435)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	600.520.752	982.199.258
Depreciación de propiedades de inversión, PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	433.120.479	415.433.753
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	-	74.528.554
Intereses ganados en el período con terceros (Nota 5.11.)	(1.004.424)	(5.785.587)
Intereses perdidos en el período con terceros (Nota 5.11.)	117.896.659	127.324.129
Diferencia de cambio (Nota 5.11.)	58.505.065	312.579.923
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	71.183.458	4.633.245
Activo por derechos de uso	(6.296.067)	27.401.446
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(1.075.654.115)	1.777.889.751
Otros créditos	(32.016.585)	(16.675.520)
Activo por impuesto diferido	18.120.272	(14.806.665)
Deudas comerciales	(84.876.870)	(118.051.729)
Cuentas por pagar con Sociedad controlada	217.638.887	(465.432.607)
Remuneraciones y cargas sociales	(23.048.853)	133.353
Deudas fiscales	(1.088.827.306)	(1.380.733.736)
Pasivo por impuesto diferido	(75.734.774)	317.881.027
Anticipos	23.175.558	(11.775.609)
Otras deudas	(38.186.917)	(142.282.350)
Previsiones	(377.037)	(3.980.402)
Pasivo por arrendamiento	12.994.692	(41.792.717)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por las actividades operativas	<u>(136.515.339)</u>	<u>1.140.872.082</u>
<u>Actividades de inversión</u>		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(18.292.823)	(956.658.649)
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	-	(230.214.621)
Adquisición de inversiones corrientes	(2.157.422)	(718.157)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>(20.450.245)</u>	<u>(1.187.591.427)</u>
<u>Actividades de financiación</u>		
Pago de préstamos	(56.062.383)	40.522.104
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por las actividades de financiación	<u>(56.062.383)</u>	<u>40.522.104</u>
Disminución neto del efectivo	<u>(213.027.967)</u>	<u>(6.197.241)</u>
Efectivo al inicio del ejercicio	359.616.880	393.784.642
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 11.)	<u>146.588.913</u>	<u>387.587.401</u>
	<u>(213.027.967)</u>	<u>(6.197.241)</u>
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Aumento/(Disminución) de créditos con partes relacionadas	1.075.654.115	(1.777.889.751)

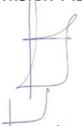
Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


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 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
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, hoy Chango Mas, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados comprendiendo 78 locales y 37 góndolas.

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

Actualmente el gerenciamiento del centro comercial es llevado a cabo por la Sociedad relacionada Urbana Centros Comerciales S.A. (Nota 4.), cuyo contrato finaliza el 1 de enero de 2026.

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

La Sociedad exhibe una ganancia neta de \$736.351.787 y el capital de trabajo de la Sociedad se ha visto disminuido, presentando un saldo negativo de \$1.147.627.939

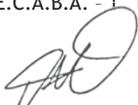
Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 08 de mayo de 2025.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2024 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 23 de octubre de 2024, en dicha asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2024 de \$984.166.343 pérdida (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local (a valores homogéneos).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1. Normas contables profesionales aplicables y uso de estimaciones

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

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

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

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

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados para dar cumplimiento a las normas de la Comisión Nacional de Valores debiendo la Sociedad presentar la información comparativa con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 para el estado de situación financiera intermedio condensado y el estado de cambios en patrimonio intermedio condensado. En el caso del estado de resultados integrales intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 31 de marzo de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

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

2.2. Normas de exposición

La información contenida en estos estados financieros intermedios condensados es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

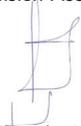
Los pasivos por arrendamiento se reconocieron con base en el valor presente de los pagos de arrendamiento restantes, descontados utilizando la tasa de endeudamiento de mercado.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.2. Normas de exposición (Continuación)

b) Importes reconocidos en el estado de situación financiera:

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

Concepto	Activo por derechos de uso	Total pasivo por arrendamiento
	Oficina	
Saldos al 1° de julio de 2024	39.740.049	44.090.438
Alta AAJJ Valor Contrato (***)	23.818.569	23.818.569
Pagos	-	(35.697.721)
Gastos por depreciación (*)	(8.000.088)	-
Gastos por intereses (**)	-	35.438.687
Resultado por exposición a la inflación	(9.522.414)	(10.564.843)
Saldos al 31 de marzo de 2025	46.036.116	57.085.130

(*) Se incluye en la Nota 10.

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

(***) Ajustes del valor del contrato por IPC.

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

Los presentes estados financieros han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2024, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de los ejercicios iniciados desde el 1° de enero de 2024. A continuación, se detallan las principales normas que la Sociedad adoptó en los presentes estados financieros.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio (Continuación)

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

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

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

El Directorio evaluó sus efectos y las ha adoptado en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

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

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

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

El Directorio evaluó sus efectos y las ha adoptado en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio (Continuación)

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

El Directorio evaluó sus efectos y la ha adoptado en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

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

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

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

El Directorio evaluó sus efectos y adoptó las mismas en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2023.

- **NIIF 17 Contratos de seguros**

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

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

Norma	Denominación
Modificaciones a la NIC 1	Aclaración clasificación de pasivos como corriente y no corriente (1)
Modificaciones a la NIIF 16	Pasivo por arrendamientos en una venta seguida de arrendamientos (1)
Modificaciones a la NIC 1	Pasivos no corrientes en condiciones Pactadas (1)
Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7	Acuerdos de Financiación de Proveedores (1)
Modificaciones a la NIC 21	Ausencia de convertibilidad (2)
NIIF 18	Presentación e información a revelar en los estados financieros (4)
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (3)
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF	Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF (3)

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

(2) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir de 1° de enero de 2025.

(3) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir de 1° de enero de 2026.

(4) En vigencia para los ejercicios económicos que comiencen a partir de 1° de enero de 2027.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

- **Modificaciones a la NIC 1 (Aclaración Clasificación de pasivos como corriente- no corriente) (Continuación)**

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

- Debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes “al final del período de informe” deberían afectar la clasificación de un pasivo.
- No se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo.

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Modificaciones a la NIC 21 - Ausencia de convertibilidad**

En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones especifican cuando una moneda es convertible en otra moneda y, cuando no lo es, cómo determinar la tasa de cambio a utilizar y qué revelaciones realizar en notas a los estados financieros.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2026.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

- **NIIF 18 - Presentación e información a revelar en los estados financieros**

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18 que resulta aplicable para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2027, permitiendo su aplicación anticipada.

Los requerimientos de NIIF 18 se focalizan en mejorar la información proporcionada a los inversores sobre el resultado y se vincula con: a) la modificación de la estructura del estado de resultados para lograr mayor comparabilidad, incluyendo tres categorías definidas de ingresos y gastos (operativos, inversión, y financiación) y requiriendo la inclusión de nuevos subtotales (incluyendo resultado operativo); b) mayor transparencia de las “medidas de desempeño definidas por la gerencia” para que los inversores entiendan como se calculan esas métricas y como se relacionan con los importes del estado de resultados; y c) mejora en el agrupamiento de información en los estados financieros, incorporando orientación sobre cómo organizar la información y si proporcionarla en los estados financieros básicos o en las notas, y proporcionando mayor transparencia sobre los gastos operativos.

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2026.

- **Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros**

En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones se relacionan a ciertas cuestiones de aplicación de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros. Dichas modificaciones incluyen: 1) Aclaraciones sobre como deben evaluarse los flujos de efectivo contractuales de activos financieros con cláusulas ESG y similares a efectos de su clasificación; 2) Cancelación de pasivos a través de sistemas de pago electrónico: se aclara la fecha en que un activo financiero o pasivo financiero es dado de baja y se incorpora una opción de política contable para permitir dar de baja un pasivo financiero antes de entregar efectivo en la fecha de cancelación si se cumplen determinadas condiciones; y 3) Revelaciones adicionales para incrementar la transparencia sobre inversiones en instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en ORI y de instrumentos financieros con cláusulas contingentes (por ejemplo, ligados a objetivos relacionados con ESG).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

- **Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros** (Continuación)

El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2026.

- **Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF**

En julio de 2024, el IASB emitió modificaciones a varias normas que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada.

Las modificaciones se relacionan a ciertas aclaraciones relacionadas a diversas cuestiones específicas de aplicación de los requerimientos de ciertas normas (NIIF 1, NIIF 7, NIIF 9, NIIF 10 y NIC 7).

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

3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

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

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

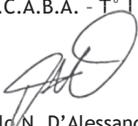
Se consideran partes relacionadas las entidades y personal clave definidos según lo contemplado en la NIC 24.

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

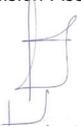
	31/03/2025	30/06/2024
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	478.026.885	618.687.845
Urbana Centros Comerciales S.A.	23.575.906	5.986.970
Dypez S.A.	2.206.175.483	1.007.449.344
Totales	2.707.778.274	1.632.124.159

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	31/03/2025	30/06/2024
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	233.060.000	55.577.297
Dypez	96.800.000	-
Divest S.A.	13.310.000	-
Adminver S.A	21.780.000	26.302.554
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	9.000.000	15.926.197
Totales	373.950.000	97.806.048

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024 fueron las siguientes:

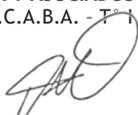
Tipo de operación / Entidad	Cargos de gastos	Ingresos por servicios (Nota 5.10.)	Costo de servicios (Nota 13.)	Servicios mantenimiento	Alquileres devengados	Servicios comerciales
<u>Sociedad Relacionada</u>						
Urbana Centros Comerciales S.A.	48.969.832	-	-	-	-	-
Dypez S.A.	-	1.440.128.711	(1.274.449.831)	(84.713.013)	-	-
Divest S.A.	-	-	-	-	(11.364.828)	-
Adminver S.A	-	-	-	-	-	(18.671.280)
Total al 31/03/2025	48.969.832	1.440.128.711	(1.274.449.831)	(84.713.013)	(11.364.828)	(18.671.280)

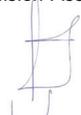
Tipo de operación / Entidad	Cargos de gastos	Gastos de mantenimiento	Alquileres devengados
<u>Sociedad Relacionada</u>			
Urbana Centros Comerciales S.A.	70.243.491	-	-
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	-	122.868.606	-
Divest S.A.	-	-	21.953.081
Dypez S.A.	-	-	104.928.718
Total al 31/03/2024	70.243.491	122.868.606	126.881.799

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

c) Personal clave

El personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio. La Sociedad ha determinado que el personal clave lo componen los Directores. A continuación, se presentan las remuneraciones devengadas por el personal clave durante los ejercicios finalizados al 31 de marzo de 2025 y 2024:

Concepto	31/03/2025	31/03/2024
Remuneración del Directorio	180.924.222	207.221.135
Remuneración de la Gerencia	56.695.628	95.556.627
	237.619.850	302.777.762

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	31/03/2025	30/06/2024
5.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	3.446.128	2.156.262
Bancos	6.823.282	246.775.968
	<u>10.269.410</u>	<u>248.932.230</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Caja Dólar	90.189.413	102.724.897
Caja Euro	2.197.285	2.431.715
Bancos	205.733	5.528.038
	<u>92.592.431</u>	<u>110.684.650</u>
	<u>102.861.841</u>	<u>359.616.880</u>
5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u> (Nota 6.)		
Acciones	3.316.620	3.356.483
Fondo común de inversión	45.924.357	-
	<u>49.240.977</u>	<u>3.356.483</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/03/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
5.3. <u>Créditos por ventas</u>		
Deudores por ventas	63.443.081	34.324.558
Valores a depositar	264.940.038	380.407.468
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	(48.124.770)	(63.290.219)
	<u>280.258.349</u>	<u>351.441.807</u>
5.4. <u>Otros créditos</u>		
Corrientes		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	8.852.156	2.464.221
Anticipos otorgados	163.960	1.853.592
Anticipos a proveedores	3.242.892	5.346.144
Diversos	21.155.140	3.355.725
	<u>33.414.148</u>	<u>13.019.682</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Gastos a devengar	24.505.625	12.510.153
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Depósitos en garantía	3.213.000	3.586.353
	<u>27.718.625</u>	<u>16.096.506</u>
5.5. <u>Deudas comerciales</u>		
Proveedores	98.107.062	25.226.897
Provisión para gastos	1.230.150	7.004.950
	<u>99.337.212</u>	<u>32.231.847</u>
5.6. <u>Préstamos</u>		
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Con personas físicas	480.164.994	536.227.377
	<u>480.164.994</u>	<u>536.227.377</u>
5.7. <u>Remuneraciones y cargas sociales</u>		
Sueldos y cargas sociales a pagar	49.875.418	81.252.164
Provisión para vacaciones y cargas sociales	42.347.007	34.019.114
	<u>92.222.425</u>	<u>115.271.278</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	<u>31/03/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
5.8. <u>Deudas fiscales</u>		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	52.625.599	96.891.524
Impuesto sobre los Ingresos brutos - Saldo a ingresar	-	1.786.554
Retenciones a depositar	7.167.056	14.855.009
Provisión impuesto a las ganancias (*)	409.249.862	856.200.515
Plan de pagos - AFIP	2.097.605	8.104.677
Percepciones a pagar	44.004.382	25.612.779
	<u>515.144.504</u>	<u>1.003.451.058</u>

(*) Neto de pagos a cuenta por \$503.049.969 y \$298.354.436 al 31.03.2025 y 30.06.2024 respectivamente.

5.9. Otras deudas

Corrientes

En moneda nacional:

Depósitos en garantía por directores	7.000	9.207
Alquileres a devengar	208.587.984	297.139.416
Depósitos en garantía	1.260.868	2.709.007
Otras deudas	-	665.882
Anticipo terreno Aluen (Nota 13.)	4.800.000	6.312.613
	<u>214.655.852</u>	<u>306.836.125</u>

No corrientes

En moneda nacional:

Alquileres a devengar	164.367.539	128.841.775
Depósitos en garantía	372.850	490.345
Otras deudas fiscales	14.546.473	30.776.799
	<u>179.286.862</u>	<u>160.108.919</u>

En moneda extranjera (Nota 15.):

Depósitos en garantía	21.480.000	23.987.930
	<u>200.766.862</u>	<u>184.096.849</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Parque industrial Añelo	Hotel Ciudad de Neuquén (Nota 12.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2023					
Valor de origen	31.510.440.846	282.250.808	2.377.517.852	5.494.286.757	39.664.496.263
Depreciación acumulada	(6.933.651.510)	-	-	-	(6.933.651.510)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(54.457.370)	(54.457.370)
Valor residual al 1° de julio de 2023	24.576.789.336	282.250.808	2.377.517.852	5.439.829.387	32.676.387.383
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(3.343.696.738)	(3.343.696.738)
Valor residual al 1° de julio de 2023	24.576.789.336	282.250.808	2.377.517.852	2.096.132.649	29.332.690.645
Altas	-	-	7.836.632	948.822.017	956.658.649
Depreciación	(381.877.598)	-	-	-	(381.877.598)
Valor al 31 de marzo de 2024	24.194.911.738	282.250.808	2.385.354.484	6.388.651.404	33.251.168.434
Valor de origen	31.510.440.846	282.250.808	2.385.354.484	6.443.108.774	40.621.154.912
Depreciación acumulada	(7.315.529.108)	-	-	-	(7.315.529.108)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(54.457.370)	(54.457.370)
Valor residual al 31 de marzo de 2024	24.194.911.738	282.250.808	2.385.354.484	6.388.651.404	33.251.168.434
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(3.343.696.738)	(3.343.696.738)
Valor residual al 31 de marzo de 2024	24.194.911.738	282.250.808	2.385.354.484	3.044.954.666	29.907.471.696
Altas	-	-	4.056.448	-	4.056.448
Bajas	-	-	-	(1.160.469.024)	(1.160.469.024)
Depreciación	(127.292.532)	-	-	-	(127.292.532)
Valor al 30 de junio de 2024	24.067.619.206	282.250.808	2.389.410.932	5.228.182.380	31.967.463.326
Valor de origen	31.510.440.846	282.250.808	2.389.410.932	5.282.639.750	39.464.742.336
Depreciación acumulada	(7.442.821.640)	-	-	-	(7.442.821.640)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(54.457.370)	(54.457.370)
Valor residual al 30 de junio de 2024 subtotal	24.067.619.206	282.250.808	2.389.410.932	5.228.182.380	31.967.463.326
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(3.642.138.351)	(3.642.138.351)
Valor residual al 30 de junio de 2024 subtotal	24.067.619.206	282.250.808	2.389.410.932	1.586.044.029	28.325.324.975
Altas	813.114	-	17.479.709	-	18.292.823
Depreciación	(381.895.023)	-	-	-	(381.895.023)
Valor al 31 de marzo de 2025	23.686.537.297	282.250.808	2.406.890.641	5.228.182.380	27.961.722.775
Valor de origen	31.511.253.960	282.250.808	2.406.890.641	5.282.639.750	39.483.035.159
Depreciación acumulada	(7.824.716.663)	-	-	-	(7.824.716.663)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(54.457.370)	(54.457.370)
Valor residual al 31 de marzo de 2025 Subtotal	23.686.537.297	282.250.808	2.406.890.641	5.228.182.380	31.603.861.126
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(3.642.138.351)	(3.642.138.351)
Valor residual al 31 de marzo de 2025 Subtotal	23.686.537.297	282.250.808	2.406.890.641	1.586.044.029	27.961.722.775

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

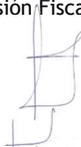
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

Por la Comisión Fiscalizadora


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Instalaciones	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
Saldos al 1° de julio de 2023					
Valor de origen	289.712.822	18.406.062	207.462.064	7.250.816	522.831.764
Depreciación acumulada	(278.585.151)	(1.840.610)	(134.386.577)	(7.250.816)	(422.063.154)
Valor residual al 1° de julio de 2023	11.127.671	16.565.452	73.075.487	-	100.768.610
Altas	-	-	230.214.621	-	230.214.621
Depreciación	(4.162.907)	(1.133.686)	(28.259.563)	-	(33.556.156)
Valor al 31 de marzo de 2024	6.964.764	15.431.766	275.030.545	-	297.427.075
Valor de origen	289.712.822	18.406.062	437.676.685	7.250.816	753.046.385
Depreciación acumulada	(282.748.058)	(2.974.296)	(162.646.140)	(7.250.816)	(455.619.310)
Valor residual al 31 de marzo de 2024	6.964.764	15.431.766	275.030.545	-	297.427.075
Depreciación	(1.387.637)	(706.916)	(40.554.599)	-	(42.649.152)
Valor al cierre al 30 de junio de 2024	5.577.127	14.724.850	234.475.946	-	254.777.923
Valor de origen	289.712.822	18.406.062	437.676.685	7.250.816	753.046.385
Depreciación acumulada	(284.135.695)	(3.681.212)	(203.200.739)	(7.250.816)	(498.268.462)
Valor residual al 30 de junio de 2024	5.577.127	14.724.850	234.475.946	-	254.777.923
Bajas	-	-	(37.323.343)	-	(37.323.343)
Depreciación	(5.577.127)	(1.380.455)	(44.267.874)	-	(51.225.456)
Valor al cierre al 31 de marzo de 2025	-	13.344.395	152.884.729	-	166.229.124
Valor de origen	289.712.822	18.406.062	400.353.342	7.250.816	715.723.042
Depreciación acumulada	(289.712.822)	(5.061.667)	(247.468.613)	(7.250.816)	(549.493.918)
Valor residual al 31 de marzo de 2025	-	13.344.395	152.884.729	-	166.229.124

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

9. PREVISIONES

La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2023	87.298.809	5.846.056	93.144.865
Período finalizado el 31 de marzo de 2024			
Valor al inicio del ejercicio	87.298.809	5.846.056	93.144.865
Aumento (Nota 5.12. Otros ingresos y egresos)	74.528.554	-	74.528.554
Resultado por exposición a la inflación	(86.786.401)	(3.980.402)	(90.766.803)
Saldos al 31 de marzo de 2024	75.040.962	1.865.654	76.906.616
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024			
Valor al inicio del ejercicio	75.040.962	1.865.654	76.906.616
Aumento	-	-	-
Resultado por exposición a la inflación	(11.750.743)	(292.148)	(12.042.891)
Saldos al 30 de junio de 2024	63.290.219	1.573.506	64.863.725
Ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024			
Valor al inicio del ejercicio	63.290.219	1.573.506	64.863.725
Resultado por exposición a la inflación	(15.165.449)	(377.037)	(15.542.486)
Saldos al 31 de marzo de 2025	48.124.770	1.196.469	49.321.239

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

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



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025:

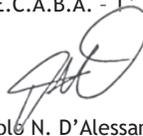
Concepto	Gastos de administración	Costo de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/03/2025
Costo de servicios Obra Dypez (Nota 13.)	-	1.426.177.497	-	1.426.177.497
Sueldos y cargas sociales	1.139.391.843	-	-	1.139.391.843
Honorarios profesionales	599.528.990	-	84.713.013	684.242.003
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	433.120.479	-	433.120.479
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	215.158.089	215.158.089
Retribuciones a Directores	180.924.222	-	-	180.924.222
Gastos diversos	45.113.911	-	79.365.878	124.479.789
Servicios públicos	120.904.886	-	-	120.904.886
Beneficios al personal	78.579.329	-	-	78.579.329
Viáticos	69.947.699	-	-	69.947.699
Mantenimiento y reparaciones	7.978.276	59.238.654	-	67.216.930
Remuneración a la Gerencia	56.695.628	-	-	56.695.628
Impuesto al débito y crédito bancario	47.680.080	-	-	47.680.080
Impuestos, tasas y contribuciones	46.304.900	-	-	46.304.900
Gastos de representación	29.417.991	-	-	29.417.991
Publicidad	8.671.197	-	19.204.364	27.875.561
Donaciones	25.206.737	-	-	25.206.737
Alquileres	23.982.854	-	-	23.982.854
Gastos legales y contables	22.457.205	-	-	22.457.205
Gastos bancarios	11.029.244	-	-	11.029.244
Seguros	10.774.172	-	-	10.774.172
Gastos de papelería	9.636.502	-	-	9.636.502
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	8.000.088	-	8.000.088
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	2.342.362	-	-	2.342.362
Caja de valores	1.476.486	-	-	1.476.486
Total al 31/03/2025	2.538.044.514	1.926.536.718	398.441.344	4.863.022.576

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



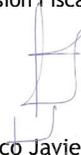
Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024:

Concepto	Gastos de administración	Costo de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/3/2024
Sueldos y cargas sociales	934.371.212	-	-	934.371.212
Honorarios profesionales	558.871.850	-	241.214	559.113.064
Depreciación de bienes de uso (Nota 7. y Nota 8.)	-	415.433.753	-	415.433.753
Mantenimiento y reparaciones	21.234.972	219.122.928	-	240.357.900
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	212.776.375	212.776.375
Retribuciones a Directores	207.221.135	-	-	207.221.135
Alquileres	183.874.159	-	-	183.874.159
Impuestos, tasas y contribuciones	142.012.990	-	-	142.012.990
Gastos de representación	119.070.263	-	-	119.070.263
Remuneración a la Gerencia	95.556.627	-	-	95.556.627
Servicios públicos	75.171.692	-	-	75.171.692
Créditos incobrables (Nota 9.)	-	-	74.528.554	74.528.554
Viáticos	72.471.118	-	-	72.471.118
Publicidad	5.145.288	-	32.847.026	37.992.314
Beneficios al personal	37.846.290	-	-	37.846.290
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	16.259.919	-	16.259.919
Seguros	11.372.098	-	-	11.372.098
Impuesto al débito y crédito bancario	11.245.029	-	-	11.245.029
Gastos legales y contables	9.651.747	-	-	9.651.747
Donaciones	8.528.414	-	-	8.528.414
Gastos bancarios	7.372.964	-	-	7.372.964
Gastos diversos	-	-	6.308.264	6.308.264
Gastos de papelería	4.993.975	-	-	4.993.975
Caja de valores	1.875.720	-	-	1.875.720
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	1.672.668	-	-	1.672.668
Total al 31/03/2024	2.509.560.211	650.816.600	326.701.433	3.487.078.244

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

11. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de marzo de 2025 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$146.588.913, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 31 de marzo de 2024 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$387.587.401.

A continuación, se expone la composición del mismo al 31 de marzo 2025 y al 31 marzo de 2024:

	31/03/2025	31/03/2024
Caja	93.635.541	115.096.821
Bancos	7.029.015	14.600.583
Fondo común de inversión (Nota 6.)	45.924.357	257.889.997
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	146.588.913	387.587.401

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN

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

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

Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual 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 por la sociedad.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

12. PROYECTO HOTEL NEUQUEN (Continuación)

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

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

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

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

13. PROYECTOS ALUEN

a) Colegio y Centro Comercial Aluen

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

13. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen

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

Como garantía Dypez le daría preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

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

Este contrato inicial, es reemplazado por una nueva Carta Oferta Irrevocable, de fecha 30 de abril de 2024, para adecuar las prestaciones acordadas en el contrato celebrado con fecha 13 de mayo de 2022 y ofrecerles tomar a cargo de CONTINENTAL URBANA S.A.I. la provisión de mano de obra, materiales, herramientas y equipo necesario para la obra de: Acceso, movimientos de suelo, Pavimentación, Servicios de Hidráulica, infraestructuras eléctricas y otras, en el Proyecto Aluen Barrio Cerrado ubicado en el KM 40 de la Autopista Ezeiza-Cañuelas en el partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires.

Este nuevo compromiso, pasa a ser por \$1.600.000.000, quedando subsumido dentro de esta nueva Carta Oferta, el contrato original firmado en mayo del 2022, antes mencionado. Este valor, mediante adenda del 1 de octubre de 2024, se define ajustarlo por C.A.C., ascendiendo al monto de \$2.209.811.493 al 31 de marzo de 2025.

Como contraprestación a los pagos realizados y a los servicios prestados, una vez finalizada la obra que Continental urbana SAI se compromete a realizar, DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS EZEIZA S.A., va a entregar a CONTINENTAL URBANA S.A.I., 28 lotes por el valor de \$2.427.408.648.

A la fecha de cierre de los presentes estados financieros condensados, se reconoció contablemente ingresos obtenidos y costos incurridos, en base al grado de avance de obra, que al 31 de marzo de 2025, es de un 90,89%.

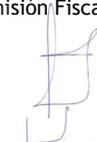
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

14. PROYECTO DIVEST

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

La Sociedad se compromete a aportar hasta \$185.000.000 para la realización del mismo, que podrá integrar de acuerdo a las distintas necesidades. Divest será la administradora mientras que la Sociedad se obliga a mantener los fondos hasta la finalización constructiva del proyecto. La obra comenzará cuando se obtengan las autorizaciones municipales y administrativas necesarias para la realización, estimándose en 3 años el plazo de obra desde su inicio. Corresponderán a la Sociedad el 5% de las utilidades que obtenga Divest por el desarrollo y comercialización del emprendimiento. Como garantía Divest le dará preferencia a la Sociedad en el cobro de ingresos provenientes de las ventas de unidades o superficies del proyecto, hasta un monto equivalente en valores actualizados a la inversión comprometida.

Durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2022 se acordó ampliar la participación de los aportes por la suma de \$200.000.000. Con fecha 1 de junio de 2023 la Sociedad ha convenido ampliar nuevamente su participación hasta la suma de \$500.000.000. Al cierre al 31 de diciembre 2024, la participación asciende a \$478.026.885 y se mantiene el mismo saldo al 31 de marzo 2025.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

15. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

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

Concepto	31/03/2025				30/06/2024	
	Moneda extranjera		Tipo de cambio al cierre	Monto en moneda argentina	Monto en moneda extranjera	Monto en moneda argentina
	Clase	Monto				
<u>ACTIVO</u>						
<u>Activo corriente</u>						
<i>Caja y Bancos (Nota 5.1.)</i>						
Caja	USD	84.210	1.071,00	90.189.413	85.930	102.724.897
Caja	Euro	1.900	1.156,47	2.197.285	1.900	2.431.715
Bancos	USD	192	1.071,00	205.733	4.624	5.528.038
Total del activo corriente				92.592.431		110.684.650
<u>Activo no corriente</u>						
<i>Otros créditos (Nota 5.4.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	3.000	1.071,00	3.213.000	3.000	3.586.353
Total del activo no corriente				3.213.000		3.586.353
TOTAL DEL ACTIVO				95.805.431		114.271.003
<u>PASIVO</u>						
<u>Pasivo corriente</u>						
Con personas físicas	USD	448.333	1.071,00	480.164.994	447.081	536.227.377
Total del pasivo corriente				480.164.994		536.227.377
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	20.056	1.071,00	21.480.000	20.000	23.987.930
Total del pasivo no corriente				21.480.000		23.987.930
TOTAL DEL PASIVO				501.644.994		560.215.307

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente


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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

16. RESOLUCION GENERAL 622 - CNV

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

Anexo	Nota
Anexo A - Bienes de Uso	Nota 7 - Propiedad de inversión Nota 8 - Propiedad, planta y equipo
Anexo D - Otras inversiones	Nota 6 - Inversiones en activos financieros
Anexo E - Previsiones	Nota 9 - Previsiones
Anexo G - Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 15 - Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H - información requerida por el Art. 64, Inc. B) de la Ley 19.550	Nota 10 - Gastos por naturaleza

17. RESOLUCION GENERAL 626 - CNV

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

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

18. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A.

Con fecha 29 de octubre de 2020 se celebró un contrato de garantía recíproca entre Urbana Centros Comerciales S.A. (en adelante “UCC”) y Garantizar S.G.R. por medio del cual se otorgó a UCC dos préstamos: uno por el Banco de la Nación Argentina por \$37.500.000 y el restante por el Banco de Galicia y Buenos Aires por \$2.500.000., convirtiéndose la Sociedad en garante como fiador solidario de las obligaciones contraídas por UCC. A la fecha de presentación de los estados financieros intermedios condensados, UCC ha cancelado los créditos mencionados y Continental Urbana SAI ha realizado con fecha 11/01/2024 la cancelación de la hipoteca.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

18. ACUERDO CON URBANA CENTROS COMERCIALES S.A. (Continuación)

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

Dicho acuerdo fue efectivamente firmado con fecha 25 de agosto de 2021. A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, la deuda de Urbana Centros Comerciales S.A. se encuentra totalmente cancelada.

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, inclusive.

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

- se declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social; y se delega en el Poder Ejecutivo Nacional, las facultades comprendidas en la ley en los términos del artículo 76 de la Constitución Nacional, hasta el 31 de diciembre de 2020.
- la reducción de la tasa al 25% dispuesto por la Ley 27.430 se suspende hasta los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 inclusive.
- el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2019, deberá imputarse un sexto en ese período fiscal y los cinco sextos restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

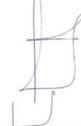


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

19. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)

- la unificación de la alícuota de cargas sociales a la tasa única del 19,50% se suspende, manteniéndose las alícuotas actualmente vigentes.
- cuando se lleven a cabo extracciones en efectivo de las cuentas corrientes bancarias, bajo cualquier forma, el débito estará alcanzado por el impuesto a la alícuota del 1,2%.
- se establece, por el término de cinco períodos fiscales, un impuesto que aplicará sobre determinadas operaciones cambiarias (por ejemplo, la compra de divisas para atesoramiento o sin un destino específico vinculado al pago de obligaciones en el mercado de cambios). La alícuota del impuesto es del 30%.

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

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

Impuesto País:

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

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

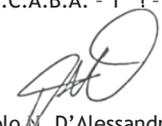
- Importaciones de SERVICIOS: Tasa del IMPUESTO PAÍS del 25%.
- Servicios de Carga y Transporte Tasa del IMPUESTO PAÍS del 7,5%.
- Importación de mercancías: Tasa del IMPUESTO PAÍS del 7,5%.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

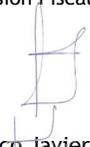


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

19. REFORMA TRIBUTARIA (Continuación)

Impuesto País (Continuación):

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

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

A partir del 2 de septiembre de 2024, el impuesto país se verá reducido en 10% para los casos de Importaciones de mercancías y de Servicios de Carga y Transporte, retrocediendo ambos casos, a la alícuota de 7,5%.

El impuesto país dejó de aplicarse a partir del 23 de diciembre de 2024, al cumplirse el plazo estipulado para su vigencia a partir de su creación.

20. PÉRDIDA POR DETERIORO DEL VALOR (PREVISIÓN DESVALORIZACIÓN PROPIEDAD DE INVERSIÓN)

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

Siendo el primero realizado, para el cierre anual de junio 2021, y se volvió a calcular para cada cierre anual desde dicha fecha.

Al 30 de junio 2023, se realizó nuevamente, como se menciona en el párrafo anterior, la prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión por lo cual la gerencia realizó una nueva estimación dejando la previsión por desvalorización valuada en \$3.343.696.738(Nota 7.).

Al 30 de junio de 2024, la gerencia de la Sociedad realizó una nueva prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión dejando la previsión por desvalorización, en la suma de \$3.642.138.351 (Nota 7.).

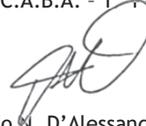
A fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados la gerencia revisó la estimación manteniéndose la previsión por desvalorización como al cierre del ejercicio junio 2024 (Nota 7).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ARGENTINA ACTUAL

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, y sus operaciones y resultados pueden ser influidos por las condiciones macroeconómicas, políticas y regulatorias de la Argentina.

Durante los últimos años se ha observado un proceso de caída de la actividad económica y al mismo tiempo altos niveles de inflación y una fuerte depreciación de la moneda local, así como una alta volatilidad en las demás variables de la economía, lo cual han impactado en las cifras de los presentes estados financieros.

En este contexto, a partir de , el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) reestableció diversas restricciones cambiarias estableciendo requisitos para obtener la conformidad previa para la realización de ciertas operaciones vinculadas : (i) el pago de importaciones y otras compras de bienes en el exterior, (ii) la compra de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica, (iii) el pago de utilidades y dividendos, (iv) el pago de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior.

El 20 de diciembre de 2023, el nuevo Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de determinadas leyes y declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

El Congreso de la Nación sancionó el 28 de junio de 2024 la “Ley Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” y el paquete fiscal que incluye un régimen de exteriorización de activos, planes de regularización de deudas con el Estado Nacional como así también modificaciones importantes relacionadas con el Impuesto a las Ganancias e Impuesto sobre los Bienes Personales. Adicionalmente, la mencionada ley contempla el Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (“RIGI”) y un régimen de modernización laboral, entre otras cuestiones de interés.

Asimismo, el Directorio del BCRA ha tomado medidas con el propósito de clarificar y simplificar la política monetaria como así también comenzar a eliminar ciertas restricciones sobre el mercado de cambios y las operaciones relacionadas con el mismo. Por otra parte, la Secretaría de Comercio ha derogado un gran número de resoluciones y disposiciones para avanzar hacia un comercio interior más simple, menos burocrático y más transparente.

Entre las medidas adoptadas, se encuentra la creación del Bono para la Recuperación de la Argentina Libre (“BOPREAL”) en dólares que pudieron suscribirlo importadores de bienes y servicios por hasta las importaciones pendientes de pago oficializadas hasta el 12 de diciembre de 2023. La moneda de suscripción es el peso y se toma al tipo de cambio de referencia publicado por el BCRA. El pago se realiza en dólares estadounidenses con la posibilidad de amortización íntegra al vencimiento o con esquema de amortizaciones parciales, según la serie del título emitido.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

Por la Comisión Fiscalizadora

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD (Continuación)

Además, el 26 de diciembre de 2023, se estableció el "Sistema Estadístico de Importaciones (SEDI)" en sustitución del "Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA)". Este nuevo sistema, que no requiere aprobación previa, tiene como objetivo mejorar la transparencia en el proceso de aprobación de importaciones. Sin embargo, hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, las dificultades para importar y realizar los pagos subsiguientes aún no han sido completamente superadas.

En diciembre de 2024 fue derogado el impuesto “Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)”, que había sido establecido 5 años antes.

Con fecha 14 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8226, mediante la cual se introdujeron nuevas condiciones de acceso al Mercado Libre de Cambios (“MLC”), vigentes a partir de dicha fecha, en el marco de la Fase 3 del programa económico iniciado el 10 de diciembre de 2023. Las medidas que afectan a personas jurídicas incluyen:

- (i) Se elimina, por única vez, el historial de operaciones con títulos valores hasta el 11 de abril de 2025. Esto implica que todas las empresas podrán operar nuevamente en el MLC a partir del 14/04, sin necesidad de esperar 90 días.
- (ii) la autorización para el pago de dividendos a no residentes correspondientes a utilidades de ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025;
- (iii) la flexibilización de plazos para pagos de importaciones, permitiendo el acceso inmediato al MLC para importaciones oficializadas a partir del 14 de abril de 2025, mientras que las anteriores mantienen un plazo de 30 días;
- (iv) la posibilidad de realizar pagos anticipados o a la vista para MiPyMEs y bienes de capital no suentuarios, con ciertos topes sobre el valor FOB;
- (v) para servicios contratados a partir del 14 de abril de 2025, la posibilidad de pago desde la fecha de prestación para terceros no vinculados, desde el arribo de mercadería para fletes de importación, y la reducción del plazo de espera de 180 a 90 días para pagos entre empresas vinculadas;

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

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



Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS (Continuación)

Por el período de 9 (nueve) meses finalizado el 31 de marzo de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ACTUAL EN EL QUE DESARROLLA LAS ACTIVIDADES LA SOCIEDAD (Continuación)

(vi) la derogación del Programa de Incremento Exportador (“dólar blend”); y

(vii) la implementación de una banda móvil para la cotización del dólar en el MLC, entre \$1.000 y \$1.400, con un ajuste mensual del 1%;

A su vez, el BCRA anunció que se encuentra trabajando en el diseño de una nueva serie de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL) para cancelar deudas o dividendos previos a 2025 y deudas comerciales anteriores al 12 de diciembre de 2023.

El índice de precios al consumidor a nivel nacional publicado por el INDEC muestra un crecimiento acumulado para el 31 de diciembre de 2023 del 211,4% y para el 31 de diciembre de 2024 de un 117,8%, mientras que la variación de la cotización del peso argentino respecto al dólar estadounidense fue un incremento del 356,4% y 27,7% para ambos ejercicios, respectivamente.

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados contables. La Dirección y la Gerencia de la Sociedad permanentemente monitorean la evolución de las cuestiones descriptas, así como las posibles modificaciones a las regulaciones que pudiera implantar el Gobierno Nacional, evaluando los impactos que pudieran tener sobre su situación patrimonial, financiera, sus resultados y los flujos de fondos futuros, en la medida que se vayan produciendo. En consecuencia, los presentes estados contables de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

22. HECHOS POSTERIORES

No se han producido con posterioridad al 31 de marzo de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, otros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/05/2025
Por la Comisión Fiscalizadora

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

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

1. INTRODUCCION

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CONTINENTAL URBANA S.A.I. que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2025 y los correspondientes estado de resultados integrales intermedios condensados, de cambios en el patrimonio neto intermedio condensado y de flujo de efectivo intermedio condensado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, así como la información explicativa seleccionada contenida en Notas 1. a 22.

Las cifras y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 y el período de nueve y tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, 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 FISCALIZDORA

Nuestra revisión ha sido realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes incluidas en la Resolución Técnica N° 15, modificada por la N° 45 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZDORA (CONTINUACIÓN)

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

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

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

4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo 2025 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

5. PARRAFO DE ÉNFASIS

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

6. INFORMACION ADICIONAL

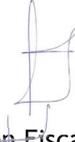
A efectos de dar cumplimiento a disposiciones legales vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros intermedios condensados mencionados en el apartado 1. de este informe se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances, al igual que las registraciones correspondientes al mes de marzo de 2025.
- b) Como parte de nuestra labor profesional hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 de la Reseña Informativa correspondiente al período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones para formular.

6. INFORMACION ADICIONAL (Continuación)

- c) Al 31 de marzo de 2025 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 \$32.233.846, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de mayo de 2025



Por Comisión Fiscalizadora
Santiago José Enrique Albano
Contador Público - U.A.D.E.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 434 - F° 122

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 08 de mayo de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 08/05/2025
Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual
Perteneiente a: CONTINENTAL URBANA S.A.
CUIT: 30-70913035-4
Fecha de Cierre: 31/03/2025
Monto total del Activo: \$31.518.629.081,00
Intervenida por: Dr. PABLO NORBERTO D'ALESSANDRO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado
Dr. PABLO NORBERTO D'ALESSANDRO
Contador Público (Universidad Argentina de la Empresa)
CPCECABA T° 340 F° 100

Firma en carácter de socio
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
T° 1 F° 21
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

871343

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
kjzpqeq

