

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## MEMORIA DEL DIRECTORIO

Señores Accionistas:

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, la Memoria y Reseña Informativa del Directorio, Inventario, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Flujo de Efectivo y de Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas, Anexos, como asimismo, los Informes de la Comisión Fiscalizadora, del Auditor, y del Código de Gobierno Societario correspondientes al vigésimo primer ejercicio, cerrado el 30 de junio de 2025.

### **MERCADO SHOPPING CENTERS**

En un contexto de altibajos económicos, el consumo en Argentina dio una muestra de recuperación durante el primer semestre del 2025, tras dejar atrás la recesión del 2024, especialmente en los centros comerciales.

Todas las categorías ligadas a la industria de la moda mostraron avances significativos en el segmento de indumentaria, calzado y marroquinería, a raíz de una agresiva campaña de promociones y descuentos, cambios en los hábitos de consumo, mejoras parciales en el salario real y el turismo de compras. Los centros comerciales continúan apostando por la moda como su principal ancla comercial. A diferencia de épocas anteriores en las que la gastronomía o la electrónica comenzaban a ganar terreno, hoy el vestir sigue siendo la columna vertebral de estos espacios de consumo.

Por otro lado, los centros comerciales cumplen una función social: son espacios donde se mezclan el entretenimiento, la gastronomía, el turismo y el consumo. Que vuelvan a llenarse de gente implica una cierta “normalización” del comportamiento urbano y representa un impulso para actividades como el cine, el teatro y los eventos promocionales que suelen organizarse en estos lugares. Además, concentran una gran cantidad de empleo formal en todo el país, desde vendedores y encargados hasta personal de limpieza, mantenimiento y seguridad. Su reactivación beneficia de forma directa a miles de familias.

Al mismo tiempo las cadenas más reconocidas del mundo anunciaron aperturas en diferentes puntos de la Ciudad de Buenos Aires como punto de partida. Son de sectores como la moda, el lujo, la belleza y la gastronomía. La apertura importadora, con reducción de aranceles y menos controles, sumado a un tipo de cambio que se mantiene relativamente estable -más allá de las recientes volatilidades- provocó un fuerte interés por marcas internacionales por desembarcar en la Argentina en el último tiempo. Varias ya lo hicieron y otras están en proceso, mientras que muchas marcas nacionales están en crisis.

La gran pregunta que surge es si este comportamiento se sostendrá en el tiempo. El contexto macroeconómico argentino sigue presentando desafíos importantes: inflación persistente, tasas de interés elevadas, incertidumbre cambiaria y una política fiscal aún en revisión. Todo esto podría afectar las decisiones de consumo en los próximos meses pero no deja de ser valioso el hecho de que los shoppings recuperen protagonismo como espacios de encuentro, ocio y compra. Después de los años de pandemia y restricciones sanitarias, el regreso del público a estos centros —y su disposición a gastar— es una señal positiva y que con políticas adecuadas y un entorno más estable, el consumo interno puede volver a convertirse en motor del crecimiento y se consolida la recuperación de un sector estratégico.

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

### ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS:

#### 1. Actividades desarrolladas durante el ejercicio y perspectivas:

Continental Urbana S.A.I. (“la Sociedad”) se constituyó el 5 de octubre de 2005, con el objeto de dedicarse a la realización de distintas inversiones que combinen rentabilidad con bajo riesgo.

La actividad principal de la Sociedad es la operación de un Centro Comercial, dentro de la forma de Shopping Mall, adyacente al Hipermercado Chango Mas, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados, y se encuentra virtualmente ocupado en su totalidad.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el centro comercial cuenta con 77 locales comerciales y 36 góndolas arrendados.

El porcentaje de ocupación de la superficie alquilable del Centro Comercial es cercano al 99%, obteniéndose un resultado bruto positivo por esta actividad de \$6.293.035.491.

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

El 10 de diciembre de 2023 asumió el nuevo Presidente de la Nación Argentina y rápidamente a través de varias medidas, reformas y acciones se buscó desregular la economía y el mercado de cambios con la modificación y derogación de leyes y, al mismo tiempo, declarar la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025.

Actualmente se reconocen avances significativos en el programa del Gobierno, del que se destaca la consolidación fiscal más rápida de lo esperado y la contención de la inflación. El gobierno ha logrado evitar una espiral inflacionaria mediante un ancla fiscal y prudencia en lo monetario, junto con un apoyo popular que ha sido crucial en el proceso. Sin embargo, la sostenibilidad de estas políticas dependerá de mantener el compromiso político y la credibilidad a largo plazo.

Los principales aspectos del programa económico son lo fiscal y lo político. La combinación de estas dos variables, junto con los resultados que comienzan a materializarse, ha permitido al Gobierno generar credibilidad, lo que también actúa como un factor clave.

El principal desafío del programa económico es consolidar la estabilidad y avanzar hacia un esquema cambiario y monetario más flexible y sostenible. Esto requiere reducir el riesgo soberano para facilitar el financiamiento corporativo y permitir una flexibilización gradual de los controles cambiarios.

La Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera.

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

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

### 2. Política ambiental

La sociedad tiene su principal actividad económica en el denominado “Shopping San Justo”, situado en esta localidad de la Provincia de Buenos Aires, actividad que coloca a nuestra empresa como “Gran Generadora de Recursos Sólidos Urbanos”, según determina la Resolución 138/1 del “Organismo Provincial para el Desarrollo Sustentable”, por lo que conforme a lo dispuesto en dicha norma y en la ley provincial 14.273 debe nuestra sociedad hacerse cargo de la separación en origen, transporte, tratamiento y/o disposición final de los mismos.

La Compañía cumple estrictamente con esta obligación, como parte esencial de su política ambiental, estando el cumplimiento y medición de la misma comprobado por inspecciones mensuales de técnicos especializados, con constancias de ello en el libro respectivo de la empresa.

### 3. Estados contables

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

#### ESTRUCTURA PATRIMONIAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

	30/06/2025	30/06/2024
Activo corriente	697.471.632	777.519.681
Activo no corriente	32.354.425.813	32.252.816.110
<b>Total</b>	<b>33.051.897.445</b>	<b>33.030.335.791</b>
Pasivo corriente	1.942.499.940	2.279.284.983
Pasivo no corriente	10.210.529.907	10.552.928.962
Patrimonio Neto	20.898.867.598	20.198.121.846
<b>Total</b>	<b>33.051.897.445</b>	<b>33.030.335.791</b>

#### ESTRUCTURA DE RESULTADOS ESTADOS FINANCIEROS

	30/06/2025	30/06/2024
Rdo. operativo ordinario	1.811.064.215	1.339.145.877
Rdo. Fciero. y por tenencia	(618.176.509)	(1.775.330.986)
<b>Rdo. neto ordinario</b>	<b>1.192.887.706</b>	<b>(436.185.109)</b>
Impuesto a las ganancias	(492.141.954)	(935.940.815)
<b>Rdo. Neto</b>	<b>700.745.752</b>	<b>(1.372.125.924)</b>

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

### INDICES

	30/06/2025	30/06/2024
Liquidez	0,359	0,341
Solvencia	2,720	2,574
Inmovilización de Capital	0,979	0,976
Rentabilidad	0,021	(0,042)

### ESTRUCTURA DE GENERACION O APLICACIÓN DE FONDOS

	30/06/2025	30/06/2024
Fondos (utilizados) en/generados por las actividades operativas	(179.341.130)	23.065.111
Fondos utilizados en las actividades de inversión	(143.227.235)	(33.372.755)
Fondos utilizados en las actividades de Financiación	(29.736.033)	(26.002.918)
<b>Total de fondos utilizados en durante en el ejercicio</b>	<b>(352.304.398)</b>	<b>(36.310.562)</b>

### RESULTADOS

El Directorio somete a consideración de la Asamblea lo siguiente:

- Propone destinar la ganancia del ejercicio a incrementar la reserva para devaluación de la moneda local.
- No propone distribución de dividendos por el presente ejercicio.
- No propone capitalizar ajuste de capital por considerar adecuada la estructura de capital de la Sociedad.

### INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 26831:

En relación a la información adicional requerida en el Título III del Capítulo II de la ley 26831 de Mercado de capitales denominado "Régimen de Transparencia de la Oferta Pública", se informa:

a) En los párrafos sobre ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS de esta Memoria se informan los objetivos para el próximo ejercicio, sin que implique modificaciones en la política de inversiones actual.

b) La Compañía tiene una organización funcional y piramidal, con responsables por área encargados de la supervisión de las tareas a su cargo. El nivel gerencial superior reporta al Presidente del Directorio. Se trabaja con presupuestos anuales y control presupuestario y los responsables reciben información periódica que les permite el seguimiento del cumplimiento de los objetivos de cada área y el análisis de los desvíos. El sistema de control interno vigente en la compañía, es acorde a la operatoria y estructura de la misma y tiende a asegurar que los planes y las políticas de la Dirección se cumplan tal como fueron fijados. No hay otros aspectos vinculados con la organización de la toma de decisiones y el sistema de control interno que merezcan una mención especial.

c) Si bien en el presente ejercicio el Directorio no ha decidido distribución de dividendos, aún no ha considerado una política de dividendos para los próximos ejercicios, los cuales de aprobarse siempre buscarán remunerar la inversión de los accionistas, sin perjudicar o deteriorar la calidad de la Estructura de Endeudamiento ni el Capital de la Sociedad. La propuesta de distribución de dividendos futuros del Directorio se ajustará a la situación económico - financiera de la sociedad.

# CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

## MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

d) La remuneración al Directorio por el ejercicio cerrado será establecida por la Asamblea de Accionistas. La política de remuneración de los cuadros gerenciales consiste en una remuneración fija. No existen planes de opciones ni otro sistema remuneratorio que corresponda informar.

El Directorio desea expresar su satisfacción por la labor desempeñada por los asesores, empleados y demás colaboradores de la Sociedad.

### **RESOLUCION GENERAL 797/2019 DE LA COMISION NACIONAL DE VALORES:**

Sobre el particular, cabe señalar que la Res. Gral.797/2019 de la CNV dejó sin efecto a la Res. Gral. 606/2012 también de dicho organismo y aprobó nuevos contenidos mínimos del Código de Gobierno Societario que deben ser aplicados por las compañías Emisoras respecto a los ejercicios con fecha de cierre a partir del 31/12/2019.

Anexo Reporte del Código de Gobierno Societario

En virtud de lo dispuesto por la Res. Gral 797/2019 la Compañía ha elaborado como anexo a esta Memoria, un informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario, cuyo contenido se ajusta a lo establecido en dicha Resolución.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de Septiembre de 2025.

**EL DIRECTORIO**

  
Ariel Kiperszmid  
Vicepresidente