

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE JUNIO DE 2025

Ejercicio Económico N° 21, iniciado el 1° de julio de 2024

Actividad principal: Inversora

Domicilio: Cerrito 866 Piso 6 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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 Walmart, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados, y se encuentra virtualmente ocupado en su totalidad.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el centro comercial cuenta con 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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE JUNIO DE 2025

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.

2.1. Estructura patrimonial

	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
Total	33.051.897.445	33.030.335.791
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
Total	33.051.897.445	33.030.335.791

2.2. Estructura de resultados

	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)
Rdo. neto ordinario	1.192.887.706	(436.185.109)
Impuesto a las ganancias	(492.141.954)	(935.940.815)
Rdo. Neto	700.745.752	(1.372.125.924)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE JUNIO DE 2025

2.3. Estructura de flujo de efectivo

	30/06/2025	30/06/2024
Fondos (utilizados) en/generados por las actividades operativas	(179.341.130)	23.065.114
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)
Total de fondos utilizados en durante en el ejercicio	(352.304.398)	(36.310.559)

3. Datos estadísticos:

Al cierre del ejercicio, los inmuebles destinados a alquiler se encuentran cercano al 99%, al igual que para el cierre al 30/06/2024.

4. Índices:

	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)



Ariel Kiperszmid
Vicepresidente