

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

**Reseña informativa y Estados Financieros
Intermedios Condensados
al 30 de septiembre de 2025,
presentados en forma comparativa**

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NOMINA DEL DIRECTORIO

Elegido por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas celebrada el 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.

NOMINA 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 REVISION SOBRE **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

A los Señores
Presidente y Directores de
CONTINENTAL URBANA S.A.I.
C.U.I.T. 30-70913035-4
Domicilio legal: 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 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 2025 y el período de tres meses finalizados el 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre 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.

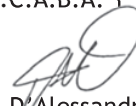
INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES

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 septiembre 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 30 de septiembre 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 \$24.444.530, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

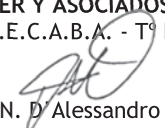
Por el período iniciado el 1° de julio de 2025 y finalizado el 30 de septiembre de 2025,
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
Por 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”

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	30/09/2025	30/06/2025
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	38.057.864	30.661.749
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2.)	156.233.823	2.976.585
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	757.151.982	447.400.062
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	291.956.946	223.846.020
Otros créditos (Nota 5.4.)	109.265.909	34.214.197
Total del activo corriente	1.352.666.524	739.098.613
ACTIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	3.478.935.242	3.138.739.634
Activo por impuesto diferido	180.381.991	166.753.468
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	156.199.557	169.647.611
Propiedades de inversión (Nota 7.)	30.631.265.206	30.746.255.746
Activos intangibles	5.187.179	5.187.179
Derechos de uso (Nota 2.2.)	52.171.166	50.201.652
Otros créditos (Nota 5.4.)	4.113.000	8.639.592
Total del activo no corriente	34.508.253.341	34.285.424.882
Total del activo	35.860.919.865	35.024.523.495
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	97.768.902	97.620.817
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	381.779.309	260.105.689
Préstamos (Nota 5.6.)	616.971.780	570.885.614
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	70.133.377	67.020.375
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	121.383.179	182.794.314
Fiscales (Nota 5.8.)	199.421.768	537.355.520
Otras deudas (Nota 5.9.)	498.875.462	324.077.807
Anticipo de clientes	44.583.775	18.573.409
Total del pasivo corriente	2.030.917.552	2.058.433.545
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Fiscales (Nota 5.8.)	743.702.867	-
Pasivo por impuesto diferido	10.573.023.581	10.607.651.938
Otras deudas (Nota 5.9.)	233.462.955	211.001.954
Previsiones (Nota 9.)	1.196.471	1.267.879
Total del pasivo no corriente	11.551.385.874	10.819.921.771
Total del pasivo	13.582.303.426	12.878.355.316
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	22.278.616.439	22.146.168.179
Total del pasivo y patrimonio neto	35.860.919.865	35.024.523.495

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contados 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”

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Por el periodo de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	Período de tres meses	
	30/9/2025	30/9/2024
<u>Resultado de las operaciones que continúan:</u>		
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 5.10.)	2.539.538.131	2.809.108.575
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(721.455.285)	(1.021.373.132)
Ganancia bruta	1.818.082.846	1.787.735.443
Gastos de administración (Nota 10.)	(950.512.323)	(974.455.304)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(154.286.139)	(111.149.115)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(173.746.886)	(77.653.496)
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	25.910.340	14.635.784
Resultado antes del impuesto a las ganancias	565.447.838	639.113.312
Impuesto a las ganancias	(432.999.578)	(304.691.938)
Resultado del período	132.448.260	334.421.374
Total del resultado integral	132.448.260	334.421.374
 Resultado promedio por acción:		
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000
Ganancia por acción ordinaria básica y diluida (1)	21,02	53,08

(1) Al 30 de septiembre 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº I - Fº 21

Pablo N. D' Alessandro (Socio)
Contador Público (U.A.D.E.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 340 - Fº 100

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
Por Comisión Fiscalizadora

Manuel Francisco Javier Albano
Contador Público (U.B.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - Tº 146 - Fº 230

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO

Al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio 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 2024	6.300.000	5.425.783.894	126.834.078	5.558.917.972	174.258.845	5.392.502.766	11.731.938.531	(1.454.018.076)	15.844.682.066	21.403.600.038
Resultado del período (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	334.421.375	334.421.375	334.421.375
Saldos al 30 de septiembre de 2024	6.300.000	5.425.783.894	126.834.078	5.558.917.972	174.258.845	5.392.502.766	11.731.938.531	(1.119.596.701)	16.179.103.441	21.738.021.413
A.G.O. del 23/10/2024										
Absorción de pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(1.454.018.086)	-	1.454.018.086	-	-
Resultado del período (9 meses)	-	-	-	-	-	-	-	408.146.766	408.146.766	408.146.766
Saldos al 30 de junio de 2025	6.300.000	5.425.783.894	126.834.078	5.558.917.972	174.258.845	3.938.484.680	11.731.938.531	742.568.151	16.587.250.207	22.146.168.179
A.G.O. del 23/10/2025										
Constitución de reserva legal	-	-	-	-	37.129.162	-	-	(37.129.162)	-	-
Incremento de reserva para devaluación de moneda local	-	-	-	-	-	705.438.989	-	(705.438.989)	-	-
Resultado del período (3 meses)	-	-	-	-	-	-	-	132.448.260	132.448.260	132.448.260
Saldos al 30 de septiembre de 2025	6.300.000	5.425.783.894	126.834.078	5.558.917.972	211.388.007	4.643.923.669	11.731.938.531	132.448.260	16.719.698.467	22.278.616.439

(*) 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 10/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Correspondiente al período de 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	30/09/2025	30/09/2024
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	132.448.260	334.421.375
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	432.999.578	304.691.938
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	156.454.664	165.127.222
Intereses perdidos en el período con terceros (Nota 5.11.)	25.427.212	36.726.789
Intereses ganados en el período con terceros (Nota 5.11.)	(20.686.908)	(1.323.405)
Diferencia de cambio (Nota 5.11.)	79.574.663	27.127.175
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(309.751.920)	(81.080.616)
Activo por derechos de uso	(1.969.514)	(12.368.173)
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(408.306.534)	(706.148.491)
Otros créditos	(49.838.212)	625.348
Activo por impuesto diferido	(13.628.523)	8.948.064
Deudas comerciales	148.085	146.513.535
Cuentas por pagar con Sociedad controlada	42.098.957	(35.260.355)
Remuneraciones y cargas sociales	682.291.732	613.424.330
Deudas fiscales	(770.933.330)	(881.689.907)
Pasivo por impuesto diferido	(34.628.357)	5.375.839
Anticipos	26.010.366	19.579.990
Otras deudas	197.258.656	13.747.053
Previsiones	(71.408)	(191.238)
Pasivo por arrendamiento	3.113.002	14.371.756
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	168.010.469	(27.381.771)
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(28.016.066)	(6.058.850)
Baja/Adquisición de inversiones corrientes	823.955	(3.476.555)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(27.192.111)	(9.535.405)
Actividades de financiación		
Altas/(Pago) de préstamos	20.658.950	(30.710.729)
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de financiación	20.658.950	(30.710.729)
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	161.477.308	(67.627.905)
Efectivo al inicio del ejercicio	30.661.749	407.763.288
Efecto de las variaciones en la diferencia de cambio sobre el efectivo mantenido		
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 11.)	192.139.057	340.135.383
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	161.477.308	(67.627.905)
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Aumento de créditos con partes relacionadas	368.844.902	706.148.491

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 36 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. y 12.

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 \$132.448.260 y el capital de trabajo de la Sociedad se ha visto disminuido, presentando un saldo negativo de \$678.251.028.

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 10 de noviembre de 2025.

Los estados financieros anuales al 30 de junio de 2025 fueron aprobados por la Asamblea General Ordinaria del 23 de octubre de 2025, en dicha asamblea se dispuso que el resultado del ejercicio cerrado el 30 de junio de 2025 de \$700.745.752 ganancias (valores históricos) se destine \$35.038.000 al incremento de la reserva legal y el saldo, \$665.707.752 a incrementar la reserva para devaluación de la moneda local (a valores homogéneos).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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”.

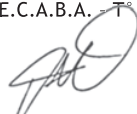
A los fines de identificar la existencia de un contexto de hiperinflación, la NIC 29 brinda tanto pautas cualitativas como una pauta cuantitativa; ésta consiste en que la tasa acumulada de inflación en los últimos tres años alcance o sobrepase el 100%.

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 2025 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 30 de septiembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 sociedad adoptó a su entrada en vigencia, en el ejercicio iniciado el 1° de julio 2023, 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.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF 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

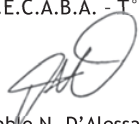
La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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)

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

La Sociedad tiene un contrato de arrendamiento por las oficinas administrativas en la calle Libertador, en el barrio de Olivos, que inició en el mes de septiembre de 2023 y finaliza en agosto de 2028. 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.

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/Depósito	
Saldos al 1° de julio de 2025	50.201.652	67.020.375
Alta AAJJ Valor Contrato (***)	8.928.671	8.928.671
Pagos	-	(18.138.725)
Gastos por depreciación (*)	(4.131.736)	-
Gastos por intereses (**)	-	16.097.729
Resultado por exposición a la inflación	(2.827.421)	(3.774.673)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	52.171.166	70.133.377

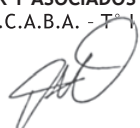
(*) Se incluye en la Nota 10.

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

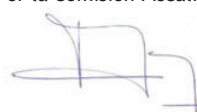
(***) Ajustes del valor del contrato por IPC

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (meses) meses finalizado el 30 de septiembre 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)

- **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).

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 2024.

- **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 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 2024.

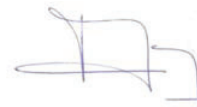
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 periodo de 3 (meses) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

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

- **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 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 2024.

- **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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - 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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 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 21	Ausencia de convertibilidad (1)
NIIF 18	Presentación e información a reveles en los estados financieros (3)
Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros (2)
Modificaciones a las normas de contabilidad NIIF	Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF (2)

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

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

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

• 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 2025.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 2027.

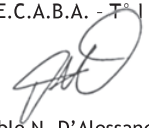
- **Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 - Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros**

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 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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).

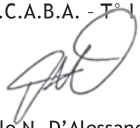
El Directorio de la Sociedad estima que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un efecto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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:

	30/09/2025	30/06/2025
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	480.026.885	508.676.179
Urbana Centros Comerciales S.A.	174.896.316	125.539.453
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	7.520.630	5.955.221
Adminver S.A.	109.540.000	92.351.346
Dypez S.A.	2.998.908.357	2.630.063.455
Totales	3.770.892.188	3.362.585.654

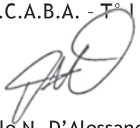
	30/09/2025	30/06/2025
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	-	6.697.907
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A	229.601.309	238.572.224
Adminver S.A.	4.598.000	-
Dypez S.A.	124.580.000	-
Eurofin de Inversiones S.A.	5.000.000	-
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	18.000.000	14.835.558
Totales	381.779.309	260.105.689

b) Las operaciones realizadas con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de septiembre de 2024 fueron las siguientes:

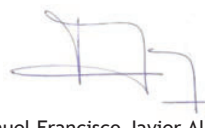
Tipo de operación / Entidad	Reintegro de Gastos	Gastos de Mantenimiento / Otros Gastos	Alquileres devengados	Ingresos por servicios (Nota 5.10, y Nota 13.b)	Costo de servicios (Nota 10, y Nota 13.b)
<u>Sociedad Relacionada</u>					
Urbana Centros Comerciales S.A. (*)	25.066.136	-	-	-	-
Dypez S.A.	-	(286.858.196)	-	516.973.447	(261.104.091)
Adminver S.A.	-	(4.770.508)	(25.834.201)	-	-
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A	-	(9.792.096)	-	-	-
Total al 30/09/2025	25.066.136	(301.420.800)	(25.834.201)	516.973.447	(261.104.091)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Tipo de operación / Entidad	Reintegro de Gastos	Ingresos por servicios (Nota 5.10. y Nota 13.b)	Costo de servicios (Nota 10. y Nota 13.b)
<u>Sociedad Relacionada</u>			
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	13.981.916	-	-
Dypez S.A.	-	877.673.490	(821.582.170)
Total al 30/09/2024	13.981.916	877.673.490	(821.582.170)

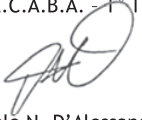
c) Personal clave

El personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Sociedad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro del Directorio. La Sociedad ha determinado que el personal clave lo componen los Directores. A continuación, se presentan las remuneraciones devengadas por el personal clave durante los ejercicios finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Concepto	30/09/2025	30/09/2024
Remuneración del Directorio	61.714.268	65.948.545
Remuneración de la Gerencia	17.998.401	21.184.520
	79.712.669	87.133.065

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

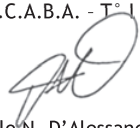
Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

	30/09/2025	30/06/2025
5.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	7.145.148	4.649.324
Bancos	24.552.734	16.822.874
	<u>31.697.882</u>	<u>21.472.198</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Caja Dólar	1.040.839	900.436
Caja Euro	3.056.329	2.832.076
Bancos Dólar	2.262.814	5.457.039
	<u>6.359.982</u>	<u>9.189.551</u>
	<u>38.057.864</u>	<u>30.661.749</u>
5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u>		
Acciones (Nota 6.)	2.152.630	2.976.585
Otras inversiones (Nota 6.)	154.081.193	-
	<u>156.233.823</u>	<u>2.976.585</u>
5.3. <u>Créditos por ventas</u>		
Deudores por ventas	88.154.295	67.065.473
Valores a depositar	738.208.372	453.675.954
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	(69.210.685)	(73.341.365)
	<u>757.151.982</u>	<u>447.400.062</u>
5.4. <u>Otros créditos</u>		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	8.334.928	7.949.210
Saldos a favor de impuesto a las ganancias	91.772.165	-
Anticipos otorgados	253.960	7.102.301
Anticipos a proveedores	1.113.463	1.526.705
Diversos	4.001.393	17.635.981
Gastos a devengar	3.790.000	-
	<u>109.265.909</u>	<u>34.214.197</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Gastos a devengar	-	5.234.832
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Depósitos en garantía	4.113.000	3.404.760
	<u>4.113.000</u>	<u>8.639.592</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

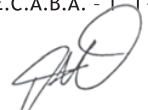
5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

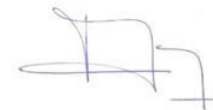
	30/09/2025	30/06/2025
5.5. Deudas comerciales		
Proveedores	80.897.329	96.637.847
Provisión para gastos	16.871.573	982.970
	<u>97.768.902</u>	<u>97.620.817</u>
5.6. Préstamos		
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Con personas físicas	<u>616.971.780</u>	<u>570.885.614</u>
5.7. Remuneraciones y cargas sociales		
Sueldos y cargas sociales a pagar	47.624.856	126.519.551
Provisión para vacaciones y cargas sociales	73.758.323	56.274.763
	<u>121.383.179</u>	<u>182.794.314</u>
5.8. Deudas fiscales		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	117.443.076	65.261.543
Impuesto sobre los Ingresos brutos - Saldo a ingresar	18.740.775	100.892
Retenciones a depositar	13.856.273	17.151.922
Provisión impuesto a las ganancias	-	415.275.588
Plan de pagos - AFIP	1.912.522	2.134.374
Percepciones a pagar	47.469.122	37.431.201
	<u>199.421.768</u>	<u>537.355.520</u>
(*) Neto de pagos a cuenta por \$254.384.316 al 30.06.2024.		
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	<u>743.702.867</u>	<u>-</u>
5.9. Otras deudas		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	7.418
Alquileres a devengar	491.071.265	313.954.074
Depósitos en garantía	187.800	4.334.354
Otras deudas	2.809.397	695.484
Anticipo terreno Aluen (Nota 13.)	4.800.000	5.086.477
	<u>498.875.462</u>	<u>324.077.807</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Alquileres a devengar	197.283.290	173.528.081
Depósitos en garantía	185.050	395.103
Otras deudas fiscales	8.394.615	11.540.417
	<u>205.862.955</u>	<u>185.463.601</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Depósitos en garantía	27.600.000	25.538.353
	<u>233.462.955</u>	<u>211.001.954</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	30/09/2025	30/09/2024
5.10. <u>Ingresos por alquileres y servicios</u>		
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	2.022.564.684	1.931.435.085
Ingresos por servicios (Nota 13.b)	516.973.447	877.673.490
	<u>2.539.538.131</u>	<u>2.809.108.575</u>
5.11. <u>Resultados financieros</u>		
- Generados por activos		
Diferencia de cambio	1.264.512	8.489.184
Intereses ganados	20.686.908	1.323.405
Otros resultados por tenencia	-	24.512.487
- Generados por pasivos		
Diferencia de cambio	(80.839.175)	(35.616.359)
Intereses perdidos	(25.427.212)	(36.726.789)
Resultado por exposición a la inflación	(89.431.919)	(39.635.424)
	<u>(173.746.886)</u>	<u>(77.653.496)</u>
5.12. <u>Otros ingresos y egresos</u>		
Diversos	25.910.340	14.635.784
	<u>25.910.340</u>	<u>14.635.784</u>

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025:

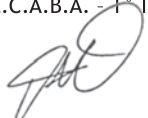
Concepto	30/09/2025	30/06/2025
Activos financieros con cambios en resultados (*)		
Inversiones corrientes		
Fondo común de inversión FIMA Premium Clase "A"	154.081.193	-
Acciones	2.152.630	2.976.585
Total de inversiones en activos financieros	156.233.823	2.976.585

(*) Nivel 1 de jerarquía - valor razonable

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Centro Comercial San Justo	Parque industrial Añelo	Hotel Ciudad de Nequén (Nota 12.)	Proyecto Aluen (Nota 13.)	Total
Saldos al 1° de julio de 2024					
Valor de origen	35.398.743.354	317.079.788	2.684.257.728	7.444.351.737	45.844.432.607
Depreciación acumulada	(8.361.245.542)	-	-	(1.509.848.643)	(9.871.094.185)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(61.177.261)	(61.177.261)
Valor residual al 1° de julio de 2024	27.037.497.812	317.079.788	2.684.257.728	5.873.325.833	35.912.161.161
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.091.568.295)	(4.091.568.295)
Valor residual al 1° de julio de 2024	27.037.497.812	317.079.788	2.684.257.728	1.781.757.538	31.820.592.866
Altas	913.450	-	5.145.400	-	6.058.850
Depreciación	(143.006.609)	-	-	-	(143.006.609)
Valor al 30 de septiembre de 2024 subtotal	26.895.404.653	317.079.788	2.689.403.128	5.873.325.833	31.683.645.107
Valor de origen	35.399.656.805	317.079.788	2.689.403.129	5.934.503.094	44.340.642.816
Depreciación acumulada	(8.504.252.150)	-	-	-	(8.504.252.150)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(61.177.260)	(61.177.260)
Valor residual al 30 de septiembre de 2024	26.895.404.655	317.079.788	2.689.403.129	5.873.325.834	35.775.213.406
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.091.568.295)	(4.091.568.295)
Valor residual al 30 de septiembre de 2024	26.895.404.655	317.079.788	2.689.403.129	1.781.757.539	31.683.645.111
Altas	-	-	43.966.193	127.828.981	171.795.174
Depreciación	(429.019.828)	-	-	-	(429.019.828)
Valor al 30 de junio de 2025 subtotal	26.466.384.827	317.079.788	2.733.369.322	1.909.586.520	31.426.420.457
Valor de origen	35.399.656.805	317.079.788	2.733.369.322	6.062.332.075	44.512.437.990
Depreciación acumulada	(8.933.271.978)	-	-	-	(8.933.271.978)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(61.177.261)	(61.177.261)
Valor residual al 30 de junio de 2025	26.466.384.827	317.079.788	2.733.369.322	6.001.154.814	35.517.988.751
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.771.733.005)	(4.771.733.005)
Valor residual al 30 de junio de 2025	26.466.384.827	317.079.788	2.733.369.322	1.229.421.809	30.746.255.746
Altas	-	18.718.349	9.297.717	-	28.016.066
Depreciación	(143.006.609)	-	-	-	(143.006.609)
Valor al 30 de septiembre de 2025 subtotal	26.323.378.218	335.798.137	2.742.667.039	1.229.421.809	30.631.265.203
Valor de origen	35.399.656.805	335.798.137	2.742.667.039	6.062.332.078	44.540.454.059
Depreciación acumulada	(9.076.278.587)	-	-	-	(9.076.278.587)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(61.177.261)	(61.177.261)
Valor residual al 30 de septiembre de 2025 subtotal	26.323.378.218	335.798.137	2.742.667.039	6.001.154.817	35.402.998.211
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.771.733.005)	(4.771.733.005)
Valor residual al 30 de septiembre de 2025	26.323.378.218	335.798.137	2.742.667.039	1.229.421.812	30.631.265.206

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

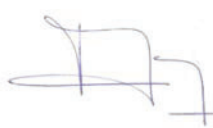
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 2024					
Valor de origen	325.462.594	20.677.320	491.684.795	14.641.543	852.466.252
Depreciación acumulada	(319.197.265)	(4.135.464)	(228.275.156)	(14.641.543)	(566.249.428)
Valor residual al 1° de julio de 2024	6.265.329	16.541.856	263.409.639	-	286.216.824
Depreciación	(1.558.866)	(490.864)	(20.070.883)	-	(22.120.613)
Valor al 30 de septiembre de 2024	4.706.463	16.050.992	243.338.756	-	264.096.211
Valor de origen	325.462.594	20.677.320	491.684.795	14.641.543	852.466.252
Depreciación acumulada	(320.756.131)	(4.626.328)	(248.346.039)	(14.641.543)	(588.370.041)
Valor residual al 30 de septiembre de 2024	4.706.463	16.050.992	243.338.756	-	264.096.211
Altas	16.644.414	-	-	-	16.644.414
Bajas	-	-	(69.881.599)	-	(69.881.599)
Depreciación	(21.350.877)	(1.576.870)	(18.283.668)	-	(41.211.415)
Valor al cierre al 30 de junio de 2025	-	14.474.122	155.173.489	-	169.647.611
Valor de origen	342.107.008	20.677.320	421.803.196	14.641.543	799.229.067
Depreciación acumulada	(342.107.008)	(6.203.198)	(266.629.707)	(14.641.543)	(629.581.456)
Valor residual al 30 de junio de 2025	-	14.474.122	155.173.489	-	169.647.611
Depreciación	-	(516.931)	(12.931.124)	-	(13.448.055)
Valor al cierre al 30 de septiembre de 2025	-	13.957.191	142.242.365	-	156.199.556
Valor de origen	342.107.009	20.677.321	421.803.196	14.641.543	799.229.069
Depreciación acumulada	(342.107.009)	(6.720.129)	(279.560.831)	(14.641.543)	(643.029.512)
Valor al cierre al 30 de septiembre de 2025	-	13.957.192	142.242.365	-	156.199.557

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 10/11/2025

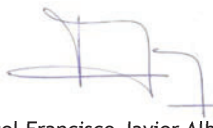
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. PREVISIONES

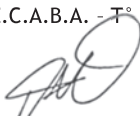
La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2024	71.100.058	1.767.677	72.867.735
Período finalizado el 30 de septiembre de 2024			
Valor al inicio de ejercicio	71.100.058	1.767.677	72.867.735
Resultado por exposición a la inflación	(7.692.036)	(191.238)	(7.883.274)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	63.408.022	1.576.439	64.984.461
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024			
Valor al inicio de ejercicio	63.408.022	1.576.439	64.984.461
Aumento	22.344.381	-	22.344.381
Resultado por exposición a la inflación	(12.411.038)	(308.560)	(12.719.598)
Saldos al 30 de junio de 2025	73.341.365	1.267.879	74.609.244
Ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2025			
Valor al inicio de ejercicio	73.341.365	1.267.879	74.609.244
Resultado por exposición a la inflación	(4.130.680)	(71.408)	(4.202.088)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	69.210.685	1.196.471	70.407.156

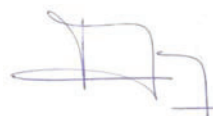
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025:

Concepto	Gastos de administración	Costo de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/09/2025
Sueldos y cargas sociales	365.800.390	-	-	365.800.390
Mantenimiento y reparaciones	17.573.273	269.875.555	-	287.448.828
Costo de servicios Obra Dypez (Nota 13.)	-	261.104.091	-	261.104.091
Honorarios profesionales	239.168.846	-	-	239.168.846
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	-	156.454.664	-	156.454.664
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	101.943.814	101.943.814
Retribuciones a Directores	61.714.268	-	-	61.714.268
Gastos diversos	6.752.944	-	44.990.736	51.743.680
Servicios públicos	45.655.122	-	-	45.655.122
Gastos de refrigerio	39.905.058	-	-	39.905.058
Viáticos	33.720.806	-	-	33.720.806
Otros gastos inmueble	-	29.889.239	-	29.889.239
Gastos de representación	25.602.232	-	-	25.602.232
Impuestos, tasas y contribuciones	23.619.389	-	-	23.619.389
Impuesto al débito y crédito bancario	18.026.438	-	-	18.026.438
Remuneración a la Gerencia	17.998.401	-	-	17.998.401
Gastos legales y contables	13.199.271	-	-	13.199.271
Alquileres	12.558.690	-	-	12.558.690
Publicidad	-	-	7.351.589	7.351.589
Donaciones	6.637.500	-	-	6.637.500
Seguros	6.510.908	-	-	6.510.908
Publicaciones	5.097.009	-	-	5.097.009
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	4.131.736	-	4.131.736
Gastos bancarios	4.063.601	-	-	4.063.601
Honorarios al Directorio y Síndico	4.000.000	-	-	4.000.000
Gastos de papelería	2.306.323	-	-	2.306.323
Caja de valores	476.073	-	-	476.073
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	125.781	-	-	125.781
Total al 30/09/2025	950.512.323	721.455.285	154.286.139	1.826.253.747

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

Por la Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contado 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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

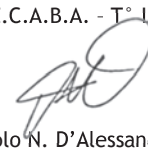
10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024:

Concepto	Gastos de administración	Costo de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 30/9/2024
Costo de servicios Obra Dypez (Nota 13.)	-	821.582.170	-	821.582.170
Sueldos y cargas sociales	448.842.433	-	-	448.842.433
Honorarios profesionales	212.958.880	-	22.165.554	235.124.434
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	-	165.127.222	-	165.127.222
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	84.591.615	84.591.615
Retribuciones a Directores	65.948.545	-	-	65.948.545
Viáticos	44.468.064	-	-	44.468.064
Servicios públicos	41.690.198	-	-	41.690.198
Mantenimiento y reparaciones	1.581.855	31.858.158	-	33.440.013
Donaciones	27.816.122	-	-	27.816.122
Gastos de refrigerio	26.081.440	-	-	26.081.440
Remuneración a la Gerencia	21.184.520	-	-	21.184.520
Gastos de representación	18.726.521	-	-	18.726.521
Impuesto al débito y crédito bancario	14.754.236	-	-	14.754.236
Publicidad	9.741.199	-	4.391.946	14.133.145
Impuestos, tasas y contribuciones	13.513.748	-	-	13.513.748
Gastos legales y contables	10.320.949	-	-	10.320.949
Alquileres	6.197.872	-	-	6.197.872
Gastos bancarios	4.377.504	-	-	4.377.504
Seguros	4.047.653	-	-	4.047.653
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	2.805.582	-	2.805.582
Gastos de papelería	1.883.227	-	-	1.883.227
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	311.004	-	-	311.004
Caja de valores	9.334	-	-	9.334
Total al 30/09/2024	974.455.304	1.021.373.132	111.149.115	2.106.977.551

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2025 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$192.139.057, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 30 de junio de 2025 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$30.661.749.

A continuación, se expone la composición del mismo al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025:

	30/09/2025	30/06/2025
Caja	11.242.316	8.381.836
Bancos	26.815.548	22.279.913
Fondo Común de Inversión (Nota 6.)	154.081.193	-
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	192.139.057	30.661.749

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.

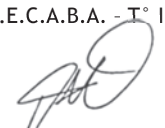
Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente por la sociedad.

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 10/11/2025

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 10/11/2025
Por la Comisión Fiscalizadora


Manuel Francisco Javier Albano
Contado 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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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 CONTINETAL 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 \$2.432.520.279 al 30 de septiembre de 2025.

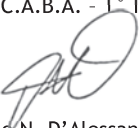
Como contraprestación a los pagos realizados y a los servicios prestados, una vez finalizada la obra que Continental urbana SAI se compromete a realizar, DYPEZ DESARROLLOS Y PROYECTOS EZEIZA S.A., va a entregar a CONTINENTAL URBANA S.A.I., 28 lotes por el valor de \$2.998.908.357 al 30 de septiembre de 2025.

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 30 de septiembre del 2025, es de un 96,51%.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

13. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen (Continuación)

Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad reconoció contablemente un ingreso por avance de obra de \$516.973.447, correspondiente al grado de ejecución alcanzado en el proyecto, que a dicha fecha representa un 96,51% del total comprometido. Por su parte, los costos incurridos en la ejecución de la obra ascienden a \$261.104.091.

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 30 de septiembre 2025, la participación asciende a \$480.026.885.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

15. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

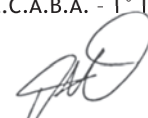
Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Concepto	30/09/2025				30/06/2025	
	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 Dólar	USD	759	1.371,00	1.040.839	710	900.436
Caja Euro	Euro	1.900	1.608,59	3.056.329	1.900	2.832.076
Bancos	USD	1.650	1.371,00	2.262.814	4.624	5.457.039
Total del activo corriente				6.359.982		9.189.551
<u>Activo no corriente</u>						
<i>Otros créditos (Nota 5.4.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	3.000	1.371,00	4.113.000	3.000	3.404.760
Total del activo no corriente				4.113.000		3.404.760
TOTAL DEL ACTIVO				10.472.982		12.594.311
<u>PASIVO</u>						
<u>Pasivo corriente</u>						
Con personas físicas	USD	447.081	1.380,00	616.971.780	447.081	570.885.614
Total del pasivo corriente				616.971.780		570.885.614
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	20.000	1.380,00	27.600.000	20.000	25.538.353
Total del pasivo no corriente				27.600.000		25.538.353
TOTAL DEL PASIVO				644.571.780		596.423.967

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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.

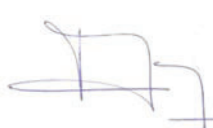
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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

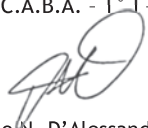
Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el boletín oficial la Ley N° 27.430 que estableció la denominada “Reforma Tributaria”. La nueva Ley estableció modificaciones al Impuesto a las Ganancias, Impuesto al Valor Agregado, contribuciones patronales y revalúo impositivo entre otros temas. En relación 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 10/11/2025
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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre 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%.

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 \$2.850.917.917 (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 \$3.105.376.561 (Nota 7.).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

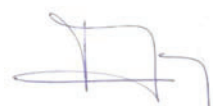
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


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 10/11/2025

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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

Al 30 de junio de 2025, la gerencia de la Sociedad realizó nuevamente la prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión, llevando el saldo de la previsión por desvalorización a la suma de \$4.502.982.886 (Nota 9.).

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 2025 (Nota 7).

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 que ha impactado en las cifras de los presentes estados financieros condensados.

En este contexto, a partir de septiembre de 2019, 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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ARGENTINA ACTUAL (Continuación)

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.

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.

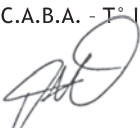
En cuanto a las exportaciones, en el marco del “Programa de Incremento Exportador”, se estableció que el 80% del monto a liquidar debe realizarse a través del mercado de cambios, mientras que el 20% restante se obtendrá en títulos públicos, que posteriormente deberán ser liquidados, conocido como “Dólar blend”.

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

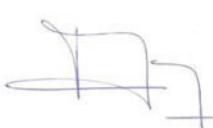
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ARGENTINA ACTUAL (Continuación)

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 suuntuarios, 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;

(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%;

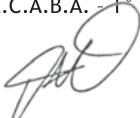
A su vez, el BCRA anunció que se encuentra trabajando en el diseño de una nueva serie de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL) para cancelar deudas o dividendos previos a 2025 y deudas comerciales anteriores al 12 de diciembre de 2023.

El índice de precios al consumidor a nivel nacional publicado por el INDEC muestra un crecimiento acumulado para el 30 de septiembre de 2024 del 209% y para el 30 de septiembre de 2025 de un 32%, mientras que la variación de la cotización del peso argentino respecto al dólar estadounidense fue un incremento del 177% y 42% para ambos ejercicios, respectivamente.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025
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 3 (tres) meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

21. CONTEXTO ECONÓMICO Y FINANCIERO ARGENTINA ACTUAL (Continuación)

Este contexto de adversidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, y es una de las causantes principales de la compleja situación económica y financiera de la Sociedad descripta en la nota 1.b). La Dirección y la Gerencia de la Sociedad se encuentran activamente en la búsqueda de alternativas para revertir la situación y poder retomar la actividad de sus plantas industriales. En particular, se continúa la búsqueda activa de un socio estratégico o un inversor que aporte fondos en línea con lo expuesto en la nota 1.b) a los presentes estados financieros. En consecuencia, los presentes estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias y asumen que el proceso anteriormente mencionado tendrá una conclusión exitosa y que la Sociedad retomará sus actividades productivas en un tiempo prudencial.

22. HECHOS POSTERIORES

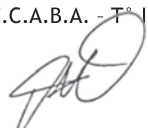
No se han producido con posterioridad al 30 de septiembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, otros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10/11/2025

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 10/11/2025

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 30 de septiembre 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre 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 2025 y el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente y se la 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. 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 tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

5. PARRAFO DE ÉNFASIS

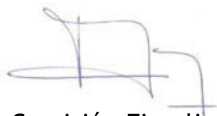
Sin modificar nuestra conclusión sobre los estados financieros intermedios condensados, llamamos la atención respecto de las eventuales consecuencias que pudieran surgir de las situaciones de incertidumbre relevadas en la Nota 12. a los estados financieros intermedios condensados en relación al proyecto 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 septiembre 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 periodo de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones para formular.
- c) Al 30 de septiembre 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 \$24.444.530, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre de 2025



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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de noviembre 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: 10/11/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Individual

Perteneciente a: CONTINENTAL URBANA S.A.

CUIT: 30-70913035-4

Fecha de Cierre: 30/09/2025

Monto total del Activo: \$35.860.919.865,00

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

