

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Ejercicio Económico N° 22, iniciado el 1° de julio de 2025

Actividad principal: Inversora

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

ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS:

1. Actividades desarrolladas durante el ejercicio y perspectivas:

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

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

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

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

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

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

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Aunque la estabilidad económica es un hecho, con medidas como el recorte del gasto público y el control sobre el dólar, esto no alcanza para hablar de una recuperación real.

Para que ese círculo virtuoso se sostenga, será crucial no solo mantener la consistencia fiscal y monetaria, sino también generar los consensos políticos para poder concretar reformas estructurales -impositiva y laboral, en particular- que reduzcan el costo argentino, simplifiquen la operatoria de las empresas y fortalezcan la competitividad genuinamente; no por devaluaciones, como ocurrió históricamente.

La caída de la incertidumbre política es una condición necesaria, pero no suficiente; abre la puerta para convertir confianza en inversión, empleo y exportaciones. Si se consolidan los pilares de la estabilización, se profundizan las reformas pro competitividad y se orienta el esfuerzo hacia sectores con ventajas comparativas dinámicas, la Argentina está en condiciones de insertarse con éxito en la nueva economía de minerales y energía. Con pragmatismo, coordinación y perseverancia, esta etapa puede ser un punto de inflexión hacia un crecimiento sostenido, inclusivo y más resiliente, capaz de aprovechar las oportunidades que el mundo abre y que nuestro país, por recursos y talento, está listo para capturar.

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

2. Estructuras patrimoniales y de resultados comparativas:

2.1 Estructura patrimonial:

	30/09/2025	30/09/2024
Activo corriente	1.352.666.524	863.595.543
Activo no corriente	34.508.253.341	34.706.207.010
Total	35.860.919.865	35.569.802.553
Pasivo corriente	2.030.917.552	2.077.326.084
Pasivo no corriente	11.551.385.874	11.754.455.056
Patrimonio Neto	22.278.616.439	21.738.021.413
Total	35.860.919.865	35.569.802.553

2.2 Estructura de resultados: (3 meses)

	30/09/2025	30/09/2024
Rdo. operativo ordinario	739.194.724	716.766.808
Rdo. Fciero. y por tenencia	(173.746.886)	(77.653.496)
Rdo. neto ordinario	565.447.838	639.113.312
Impuesto a las ganancias	(432.999.578)	(304.691.938)
Rdo. Neto	132.448.260	334.421.374

2.3 Estructura del flujo de efectivo: (3 meses)

	30/09/2025	30/09/2024
Fondos generado por/(utilizados en) las actividades operativas	168.010.469	(27.381.771)
Fondos (utilizados en)/ generados por las actividades de inversión	(27.192.111)	(9.535.405)
Fondos generados/(utilizados) en las actividades de Financiación	20.658.950	(30.710.729)
Total de fondos generados/(utilizados) durante el período	161.477.308	(67.627.905)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

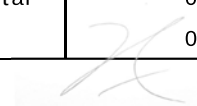
RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025

3. Datos estadísticos:

Al cierre del período, los inmuebles destinados a alquiler se encuentran ocupados en un 99%, siendo su ocupación a igual periodo en 2025 era del 99%.

4. Índices:

	30/09/2025	30/09/2024
Liquidez	0,666	0,416
Solvencia	1,640	1,572
Inmovilización de Capital	0,962	0,976
Rentabilidad	0,006	0,015


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente