

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

CONTENIDO

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISIÓN FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Notas a los Estados Financieros

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

NÓMINA DEL DIRECTORIO

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

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

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

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

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

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

INFORME DE REVISIÓN SOBRE **ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

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

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 seis meses y tres meses finalizados el 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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.

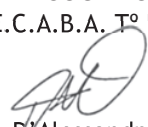
INFORMACION ADICIONAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES LEGALES

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 diciembre de 2025.
- b) Como parte de nuestra labor profesional, hemos revisado la información contenida en los puntos 2 y 4 la Reseña Informativa, preparada por el Directorio de la Sociedad y requerida por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y la Comisión Nacional de Valores, sobre los cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- c) Al 31 de diciembre 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 \$34.254.532, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de febrero de 2026.

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


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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Por el período iniciado el 1° de julio de 2025 y finalizado el 31 de diciembre 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

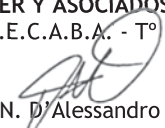
Composición del Capital

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



Santiago Casares
Director Titular

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
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 06/02/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

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

	31/12/2025	30/06/2025
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos (Nota 5.1.)	81.526.699	33.070.748
Inversiones en activos financieros (Nota 5.2.)	107.920.345	3.210.446
Créditos por ventas (Nota 5.3.)	642.642.917	482.550.917
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	355.470.601	241.432.914
Otros créditos (Nota 5.4.)	20.094.472	36.902.302
Total del activo corriente	1.207.655.034	797.167.327
ACTIVO NO CORRIENTE		
Otros créditos (Nota 5.4.)	4.338.000	9.318.379
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Nota 4.)	3.727.250.585	3.385.340.766
Activo por impuesto diferido	188.671.150	179.854.776
Propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	346.896.583	182.976.303
Propiedades de inversión (Nota 7.)	32.893.655.087	33.161.894.620
Activos intangibles	5.594.720	5.594.720
Derechos de uso (Nota 2.2.)	47.604.988	54.145.842
Total del activo no corriente	37.214.011.113	36.979.125.406
Total del activo	38.421.666.147	37.776.292.733
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas:		
Comerciales (Nota 5.5.)	290.453.919	105.290.585
Cuentas por pagar con partes relacionadas (Nota 4.)	412.336.036	280.541.394
Préstamos (Nota 5.6.)	650.502.855	615.738.344
Pasivo por arrendamiento (Nota 2.2.)	68.862.764	72.285.960
Remuneraciones y cargas sociales (Nota 5.7.)	120.147.375	197.155.898
Fiscales (Nota 5.8.)	383.642.127	289.329.279
Otras deudas (Nota 5.9.)	596.101.545	349.539.618
Anticipo de clientes	42.410.604	20.032.665
Total del pasivo corriente	2.564.457.225	1.929.913.743
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas:		
Fiscales (Nota 5.8.)	266.021.958	290.244.619
Pasivo por impuesto diferido	11.361.604.038	11.441.062.568
Otras deudas (Nota 5.9.)	236.645.452	227.579.729
Previsiones (Nota 9.)	1.196.469	1.367.491
Total del pasivo no corriente	11.865.467.917	11.960.254.407
Total del pasivo	14.429.925.142	13.890.168.150
PATRIMONIO NETO (según estado respectivo)	23.991.741.005	23.886.124.583
Total del pasivo y patrimonio neto	38.421.666.147	37.776.292.733

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



Santiago Casares
Director Titular

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
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 06/02/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIO CONDENSADO

Por el período de 6 (seis) y 3 (tres) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

	Período de seis meses		Período de tres meses	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de las operaciones que continúan:				
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 5.10. y Nota 13.)	4.663.609.500	5.238.198.424	1.924.547.658	2.208.386.818
Costo de explotación de inmuebles (Nota 10.)	(1.492.151.151)	(1.983.208.215)	(714.013.340)	(881.588.934)
Ganancia bruta	3.171.458.349	3.254.990.209	1.210.534.318	1.326.797.884
Gastos de administración (Nota 10.)	(2.022.668.572)	(2.111.723.429)	(997.477.415)	(1.060.708.168)
Gastos de comercialización (Nota 10.)	(304.757.320)	(319.227.996)	(138.349.393)	(199.346.236)
Resultados financieros incluyendo RECPAM (Nota 5.11.)	(425.375.365)	(261.544.411)	(237.977.720)	(177.789.917)
Otros ingresos y egresos (Nota 5.12.)	101.487.082	38.255.087	73.541.046	22.469.415
Resultado antes del impuesto a las ganancias	520.144.174	600.749.460	(89.729.164)	(88.577.022)
Impuesto a las ganancias	(414.527.752)	(310.938.332)	52.491.273	17.692.316
Resultado del período	105.616.422	289.811.128	(37.237.891)	(70.884.706)
Total del resultado integral	105.616.422	289.811.128	(37.237.891)	(70.884.706)
Resultado promedio por acción:				
Promedio ponderado de acciones ordinarias	6.300.000	6.300.000	6.300.000	6.300.000
Ganancia por acción ordinaria básica y diluida (1)	16,76	46,00	(5,91)	(11,25)

(1) Al 30 de diciembre 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.



Santiago Casares
Director Titular

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
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 06/02/2026
Por Comisión Fiscalizadora



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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO
Correspondiente al periodo de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

Concepto	Aportes de los propietarios			Resultados acumulados					Subtotal	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		
Saldos al 1° de julio de 2024	6,300,000	5,852,566,036	136,799,042	5,995,665,078	187,949,833	5,816,175,152	12,653,680,902	(1,568,255,821)	17,089,550,066	23,085,215,144
A.G.O. del 23/10/2024										
Absorción pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	(1,568,255,821)	-	1,568,255,821	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	289,811,128	289,811,128	289,811,128
Saldos al 31 de diciembre de 2024	6,300,000	5,852,566,036	136,799,042	5,995,665,078	187,949,833	4,247,919,331	12,653,680,902	289,811,128	17,379,361,194	23,375,026,272
Resultado complementario (6 meses)	-	-	-	-	-	-	-	511,098,311	511,098,311	511,098,311
Saldos al 30 de junio de 2025	6,300,000	5,852,566,036	136,799,042	5,995,665,078	187,949,833	4,247,919,331	12,653,680,902	800,909,439	17,890,459,505	23,886,124,583
A.G.O. del 23/10/2025										
- Incremento de reserva legal	-	-	-	-	40,046,286	-	-	(40,046,286)	-	-
- Incremento de reserva para devaluación de moneda local	-	-	-	-	-	760,863,153	-	(760,863,153)	-	-
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	105,616,422	105,616,422	105,616,422
Saldos al 31 de diciembre de 2025	6,300,000	5,852,566,036	136,799,042	5,995,665,078	227,996,119	5,008,782,484	12,653,680,902	105,616,422	17,996,075,927	23,991,741,005

(*) 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 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
Por la Comisión Fiscalizadora


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

Pablo N. D'Alessandro
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”

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Correspondiente al período de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

	31/12/2025	31/12/2024
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
Actividades operativas		
Resultado del período	105.616.422	289.811.128
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo		
Impuesto a las ganancias devengado	414.527.752	310.938.332
Depreciación de propiedades de inversión y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	348.234.745	356.137.116
Intereses perdidos en el período con terceros (Nota 5.11.)	51.393.584	94.854.618
Intereses ganados en el período con terceros (Nota 5.11.)	(39.407.920)	(1.321.307)
Diferencia de cambio (Nota 5.11.)	115.997.939	61.770.498
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(120.684.080)	(31.412.177)
Activo por derechos de uso	6.540.854	(4.119.563)
Cuentas por cobrar con partes relacionadas	(455.947.506)	(868.666.208)
Otros créditos	21.788.209	3.151.644
Activo por impuesto diferido	(8.816.374)	13.873.518
Deudas comerciales	133.769.750	178.851.681
Cuentas por pagar con Sociedad controlada	15.796.703	460.503.761
Remuneraciones y cargas sociales	(77.008.522)	309.090.154
Deudas fiscales	(344.437.565)	(910.536.165)
Pasivo por impuesto diferido	(79.458.530)	(39.132.698)
Anticipos	22.377.938	17.835.997
Otras deudas	255.627.650	6.662.834
Previsiones	(171.022)	(332.617)
Pago de impuesto a las ganancias	-	(322.240.339)
Pasivo por arrendamiento	(3.423.196)	9.947.169
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades operativas	362.316.831	(64.332.624)
Actividades de inversión		
Adquisición de propiedades de inversión (Nota 7.)	(40.244.875)	(12.326.697)
Adquisición de propiedad, planta y equipo (Nota 8.)	(203.670.617)	-
Adquisición de inversiones corrientes	(1.321.934)	(5.030.819)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(245.237.426)	(17.357.516)
Actividades de financiación		
(Pago)/Altas de préstamos	34.764.511	(42.775.149)
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades de financiación	34.764.511	(42.775.149)
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	151.843.916	(124.465.289)
Efectivo al inicio del ejercicio	33.070.748	439.799.996
Efectivo al cierre del ejercicio (Nota 11.)	184.914.664	315.334.707
Aumento/(Disminución) neta del efectivo	151.843.916	(124.465.289)
Operaciones que no generan aumento ni disminución de efectivo		
Aumento/(Disminución) de créditos con partes relacionadas	408.524.238	(16.727.008)

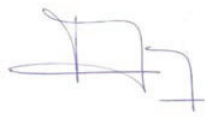
Las Notas 1 a 22 forman parte integrante de los estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

1. OBJETO DE LA SOCIEDAD - APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS

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

La actividad principal de la Sociedad es la operación de un Centro Comercial, dentro de la forma de Shopping Mall, adyacente al Hipermercado Walmart, hoy Chango Mas, en la muy populosa localidad de San Justo, cabecera del partido de La Matanza, el más poblado del Gran Buenos Aires. El Centro Comercial de propiedad de la Sociedad, tiene una superficie cubierta que supera los 25.000 (veinticinco mil) metros cuadrados comprendiendo 78 locales y 37 góndolas.

Adicionalmente, la Sociedad adquirió para la futura expansión del centro comercial un terreno adyacente de casi 2000 m2, con el objetivo de construir en el mismo en el futuro una superficie cubierta de aproximadamente 5.400 m2 y de esta forma incrementar en aproximadamente un 20% el área del actual Centro Comercial. Ver Nota 7. 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 \$105.616.422 y el capital de trabajo de la Sociedad se ha visto disminuido, presentando un saldo negativo de \$1.356.802.192

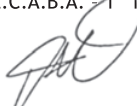
Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de febrero de 2026.

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 ganancia (valores históricos) sea absorbida con la reserva para devaluación de moneda local y reserva legal.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, se presenta en forma comparativa con el período equivalente del ejercicio anterior al 31 de diciembre de 2024.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

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

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

2.2 Normas de exposición

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

La Sociedad tiene un contrato de arrendamiento 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.

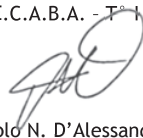
Los activos con derecho de uso para la mayoría de los arrendamientos se reconocieron en función del valor en libros como si la norma siempre se hubiera aplicado, además del uso de la tasa de endeudamiento, los activos reconocidos por el derecho de uso se deprecian en línea recta durante el período más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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.2 Normas de exposición (Continuación)

b) Importes reconocidos en el estado de situación financiera:

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

Concepto	Activo por derechos de uso	Total pasivo por arrendamiento
	Oficina/Depósito	
Saldos al 1° de julio de 2025	54.145.842	72.285.960
Alta AAJJ Valor Contrato (***)	4.796.935	4.796.935
Pagos	-	(32.396.988)
Gastos por depreciación (*)	(4.566.178)	-
Gastos por intereses (**)	-	33.217.115
Resultado por exposición a la inflación	(6.771.611)	(9.040.258)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	47.604.988	68.862.764

(*) Se incluye en la Nota 10.

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

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

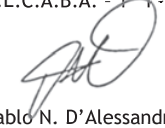
2.3. Normas e interpretaciones emitidas aplicables a partir del presente ejercicio

Los presentes estados financieros han sido preparados utilizando los mismos criterios y políticas contables utilizadas para la preparación de los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 30 de junio de 2025, salvo las nuevas normas e interpretaciones obligatorias a partir de los ejercicios iniciados desde el 1° de enero de 2025. A continuación, se detallan las principales normas que la Sociedad adoptó en los presentes estados financieros.

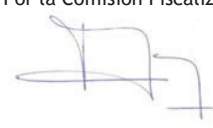
La aplicación de las modificaciones mencionadas abajo no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

- **Modificaciones a la NIC 1 (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.

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.

- **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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Santiago Casares
Director Titular

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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

- **Modificaciones a la NIC 1 (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 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

2.4. Normas e interpretaciones emitidas aún no vigentes

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

Norma	Denominación
Modificaciones a la NIC 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

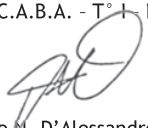
En agosto de 2023, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada.

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.

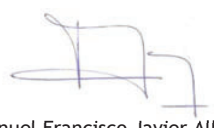
El Directorio evaluará sus efectos y anticipa que será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comienza el 1° de julio de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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**

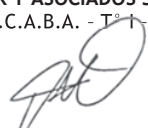
En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7 que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1° de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada.

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 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

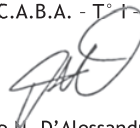
Las modificaciones especifican cuando una moneda es convertible en otra moneda y, cuando no lo es, cómo determinar la tasa de cambio a utilizar y qué revelaciones realizar en notas a los estados financieros.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 F° 21

Santiago Casares
Director Titular

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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

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

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

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

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

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

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

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

3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

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

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

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

	31/12/2025	30/06/2025
	\$	\$
<u>Cuentas por cobrar y saldos a devengar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Divest S.A.	519.376.885	548.641.304
Urbana Centros Comerciales S.A.	179.648.294	135.402.702
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	9.420.630	6.423.104
Adminver S.A.	129.051.677	99.607.108
Dypez S.A.	3.245.223.700	2.836.699.462
Totales	4.082.721.186	3.626.773.680

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21

Santiago Casares
Director Titular

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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	31/12/2025	30/06/2025
	\$	\$
<u>Cuentas por pagar con partes relacionadas (corriente y no corriente)</u>		
Adminver S.A.	-	257.316.111
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	214.222.222	-
Divest S.A.	70.128	-
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	6.311.786	7.224.141
Dypez S.A.	191.731.900	16.001.142
Totales	412.336.036	280.541.394

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

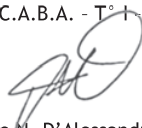
Tipo de operación / Entidad	Reintegro de gastos	Gastos de Mantenimiento/ Otros gastos	Alquileres devengados	Ingresos por servicios (Nota 5.10. y Nota 13.b.)	Costo de servicios (Nota 10 y Nota 13.b)
<u>Sociedad Relacionada</u>					
Urbana Centros Comerciales S.A.	54.376.283	-	-	-	-
Dypez S.A.	-	(523.363.633)	-	803.905.806	(479.829.707)
Adminver S.A.	-	(4.183.639)	(49.800.000)	-	-
Divest S.A.	-	(9.000.000)	-	-	-
DYPSA Desarrollos y Proyectos S.A.	-	(18.871.996)	-	-	-
Total al 31/12/2025	54.376.283	(555.419.268)	(49.800.000)	803.905.806	(479.829.707)

Tipo de operación / Entidad	Cargo de gastos	Ingresos por servicios (Nota 5.10. y Nota 13.b.)	Costo de servicios (Nota 10 y Nota 13.b)	Gastos de Mantenimiento/ Otros gastos
<u>Sociedad Relacionada</u>				
Urbana Centros Comerciales S.A.	36.256.025	-	-	-
Dypez S.A.	-	1.272.553.697	(1.560.776.390)	(72.351.818)
Total al 31/12/2024	36.256.025	1.272.553.697	(1.560.776.390)	(72.351.818)

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

4. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

c) Personal clave

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

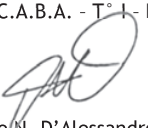
Concepto	31/12/2025	31/12/2024
Remuneración del Directorio	144.716.864	151.948.987
Remuneración de la Gerencia	40.531.391	47.169.569
	185.248.255	199.118.556

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS

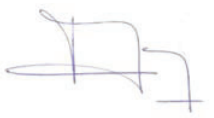
	31/12/2025	30/06/2025
5.1. <u>Caja y bancos</u>		
<i>En moneda nacional:</i>		
Caja	4.100.092	5.014.607
Bancos	23.399.119	18.144.595
	27.499.211	23.159.202
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Caja Dólar	50.191.340	971.180
Caja Euro	3.227.920	3.054.584
Bancos Dólar	608.228	5.885.782
	54.027.488	9.911.546
	81.526.699	33.070.748
5.2. <u>Inversiones en activos financieros</u>		
Acciones (Nota 6.)	4.532.380	3.210.446
Otras inversiones (Nota 6.)	103.387.965	-
	107.920.345	3.210.446

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

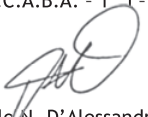
Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	31/12/2025	30/06/2025
5.3. Créditos por ventas		
Deudores por ventas	52.772.452	72.334.607
Valores a depositar	659.081.150	489.319.880
Previsión para deudores incobrables (Nota 9.)	(69.210.685)	(79.103.570)
	<u>642.642.917</u>	<u>482.550.917</u>
5.4. Otros créditos		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Impuesto sobre los Ingresos brutos - saldos a favor	9.550.693	8.573.755
Anticipos otorgados	180.160	7.660.307
Anticipos a proveedores	1.771.554	1.646.654
Diversos	5.952.065	19.021.586
Gastos a devengar	2.640.000	-
	<u>20.094.472</u>	<u>36.902.302</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Gastos a devengar	-	5.646.117
	<u>-</u>	<u>5.646.117</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Depósitos en garantía	4.338.000	3.672.262
	<u>4.338.000</u>	<u>9.318.379</u>
5.5. Deudas comerciales		
Proveedores	265.357.246	104.230.386
Provisión para gastos	25.096.673	1.060.199
	<u>290.453.919</u>	<u>105.290.585</u>
5.6. Préstamos		
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Con personas físicas	650.502.855	615.738.344
	<u>650.502.855</u>	<u>615.738.344</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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)

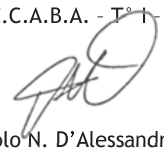
Por el período de 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025
presentado en forma comparativa (Nota 2.)
Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	31/12/2025	30/06/2025
5.7. Remuneraciones y cargas sociales		
Sueldos y cargas sociales a pagar	57.403.694	136.459.800
Provisión para vacaciones y cargas sociales	62.743.681	60.696.098
	<u>120.147.375</u>	<u>197.155.898</u>
5.8. Deudas fiscales		
Impuesto al valor agregado - saldo a ingresar	66.804.436	70.388.946
Impuesto sobre los Ingresos brutos - Saldo a ingresar	-	108.819
Retenciones a depositar	18.142.434	18.499.496
Provisión impuesto a las ganancias (*)	270.973.631	157.657.897
Plan de pagos - AFIP	1.819.980	2.302.065
Percepciones a pagar	25.901.646	40.372.056
	<u>383.642.127</u>	<u>289.329.279</u>
(*) Neto de pagos a cuenta por \$237.702.335, \$703.650.324 al 31.12.2025 y 30.06.2025 respectivamente .		
No corrientes		
Provisión impuesto a las ganancias	<u>266.021.958</u>	<u>290.244.619</u>
5.9. Otras deudas		
Corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Depósitos en garantía por directores	7.000	8.001
Alquileres a devengar	577.937.612	338.620.481
Depósitos en garantía	225.800	4.674.891
Otras deudas	13.131.133	750.139
Anticipo terreno Aluen (Nota 13.)	4.800.000	5.486.106
	<u>596.101.545</u>	<u>349.539.618</u>
No corrientes		
<i>En moneda nacional:</i>		
Alquileres a devengar	202.381.267	187.161.649
Depósitos en garantía	147.050	426.145
Otras deudas fiscales	5.017.135	12.447.112
	<u>207.545.452</u>	<u>200.034.906</u>
<i>En moneda extranjera (Nota 15.):</i>		
Depósitos en garantía	29.100.000	27.544.823
	<u>236.645.452</u>	<u>227.579.729</u>

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

5. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS (Continuación)

	Período de seis meses		Período de tres meses	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
5.10. Ingreso por alquileres				
Ingresos por alquileres - Centro Comercial San Justo	3.859.703.694	3.965.644.727	1.678.232.315	1.882.462.721
Ingresos por servicios (Nota 13.)	803.905.806	1.272.553.697	246.315.343	325.924.097
	<u>4.663.609.500</u>	<u>5.238.198.424</u>	<u>1.924.547.658</u>	<u>2.208.386.818</u>
5.11. Resultados financieros				
- Generados por activos				
Diferencia de cambio	(352.689)	11.488.640	(1.716.550)	2.332.487
Intereses ganados	39.407.920	1.321.307	17.095.705	(106.073)
Otros resultados por tenencia	-	40.233.461	-	13.795.103
- Generados por pasivos				
Diferencia de cambio	(115.645.250)	(73.259.138)	(28.454.789)	(34.844.511)
Intereses perdidos	(51.393.584)	(94.854.618)	(23.968.634)	(55.242.317)
Resultado por exposición a la inflación	<u>(297.391.762)</u>	<u>(146.474.063)</u>	<u>(200.933.452)</u>	<u>(103.724.606)</u>
	<u>(425.375.365)</u>	<u>(261.544.411)</u>	<u>(237.977.720)</u>	<u>(177.789.917)</u>
5.12. Otros ingresos y egresos				
Diversos	101.487.082	38.255.087	73.541.046	22.469.415
	<u>101.487.082</u>	<u>38.255.087</u>	<u>73.541.046</u>	<u>22.469.415</u>

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

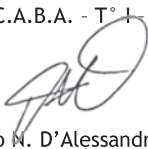
La siguiente tabla muestra las inversiones en activos financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025:

Concepto	31/12/2024	30/06/2025
Activos financieros con cambios en resultados (*)		
Inversiones corrientes		
Fondo común de inversión FIMA Premium Clase "A"	103.387.965	-
Acciones	4.532.380	3.210.446
Total de inversiones en activos financieros	107.920.345	3.210.446

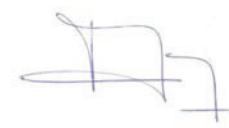
(*) Nivel 1 de jerarquía - valor razonable

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	38.179.913.890	341.991.773	2.895.151.613	6.400.758.775	47.817.816.051
Depreciación acumulada	(9.018.162.922)	-	-	-	(9.018.162.922)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(65.983.770)	(65.983.770)
Valor residual al 1° de julio de 2024	29.161.750.968	341.991.773	2.895.151.613	6.334.775.005	38.733.669.359
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.413.030.250)	(4.413.030.250)
Valor residual al 1° de julio de 2024	29.161.750.968	341.991.773	2.895.151.613	1.921.744.755	34.320.639.109
Altas	985.215	-	11.341.482	-	12.326.697
Depreciación	(308.484.398)	-	-	-	(308.484.398)
Valor al 31 de diciembre de 2024 subtotal	28.854.251.785	341.991.773	2.906.493.095	6.334.775.005	34.024.481.408
Valor de origen	38.180.899.105	341.991.773	2.906.493.095	6.400.758.775	47.830.142.748
Depreciación acumulada	(9.326.647.320)	-	-	-	(9.326.647.320)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(65.983.770)	(65.983.770)
Valor residual al 31 de diciembre de 2024	28.854.251.785	341.991.773	2.906.493.095	6.334.775.005	38.437.511.658
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(4.413.030.250)	(4.413.030.250)
Valor residual al 31 de diciembre de 2024	28.854.251.785	341.991.773	2.906.493.095	1.921.744.755	34.024.481.408
Altas	-	-	41.628.657	137.872.113	179.500.770
Depreciación	(308.484.398)	-	-	-	(308.484.398)
Valor al 30 de junio de 2025 subtotal	28.545.767.387	341.991.773	2.948.121.752	2.059.616.868	33.895.497.780
Valor de origen	38.180.899.105	341.991.773	2.948.121.752	6.538.630.888	48.009.643.518
Depreciación acumulada	(9.635.131.718)	-	-	-	(9.635.131.718)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(65.983.770)	(65.983.770)
Valor residual al 30 de junio de 2025	28.545.767.387	341.991.773	2.948.121.752	6.472.647.118	38.308.528.030
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(5.146.633.410)	(5.146.633.410)
Valor residual al 30 de junio de 2025	28.545.767.387	341.991.773	2.948.121.752	1.326.013.708	33.161.894.620
Altas	-	20.188.992	20.055.883	-	40.244.875
Depreciación	(308.484.408)	-	-	-	(308.484.408)
Valor al 31 de diciembre de 2025 subtotal	28.237.282.979	362.180.765	2.968.177.635	1.326.013.708	32.893.655.087
Valor de origen	38.180.899.105	362.180.765	2.968.177.635	6.538.630.888	48.049.888.393
Depreciación acumulada	(9.943.616.126)	-	-	-	(9.943.616.126)
Resultado por exposición a la inflación	-	-	-	(65.983.770)	(65.983.770)
Valor residual al 31 de diciembre de 2025 subtotal	28.237.282.979	362.180.765	2.968.177.635	6.472.647.118	38.040.288.497
Previsión desvalorización propiedad de inversión	-	-	-	(5.146.633.410)	(5.146.633.410)
Valor residual al 31 de diciembre de 2025 subtotal	28.237.282.979	362.180.765	2.968.177.635	1.326.013.708	32.893.655.087

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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

Santiago Casares
Director Titular

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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

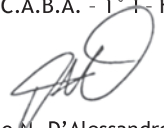
La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Muebles y útiles	Maquinarias	Rodados	Mejoras sobre inmuebles de 3ros	Total
Saldos al 1° de julio de 2024					
Valor de origen	351.033.191	22.301.872	530.314.960	15.791.884	919.441.907
Depreciación acumulada	(344.275.614)	(4.460.373)	(246.210.034)	(15.791.884)	(610.737.905)
Valor residual al 1° de julio de 2024	6.757.577	17.841.499	284.104.926	-	308.704.002
Depreciación	(3.362.684)	(994.456)	(43.295.578)	-	(47.652.718)
Valor al 31 de diciembre de 2024	3.394.893	16.847.043	240.809.348	-	261.051.284
Valor de origen	351.033.191	22.301.872	530.314.960	15.791.884	919.441.907
Depreciación acumulada	(347.638.298)	(5.454.829)	(289.505.612)	(15.791.884)	(658.390.623)
Valor residual al 31 de diciembre de 2024	3.394.893	16.847.043	240.809.348	-	261.051.284
Altas	17.952.114	-	-	-	17.952.114
Bajas	-	-	(45.223.165)	-	(45.223.165)
Depreciación	(21.347.007)	(1.235.735)	(28.221.188)	-	(50.803.930)
Valor al cierre al 30 de junio de 2025	-	15.611.308	167.364.995	-	182.976.303
Valor de origen	368.985.305	22.301.872	485.091.795	15.791.884	892.170.856
Depreciación acumulada	(368.985.305)	(6.690.564)	(317.726.800)	(15.791.884)	(709.194.553)
Valor residual al 30 de junio de 2025	-	15.611.308	167.364.995	-	182.976.303
Altas	-	203.670.617	-	-	203.670.617
Depreciación	-	(11.856.170)	(27.894.167)	-	(39.750.337)
Valor al cierre al 31 de diciembre de 2025	-	207.425.755	139.470.828	-	346.896.583
Valor de origen	368.985.305	225.972.489	485.091.795	15.791.884	1.095.841.473
Depreciación acumulada	(368.985.305)	(18.546.734)	(345.620.967)	(15.791.884)	(748.944.890)
Valor al cierre al 31 de diciembre de 2025	-	207.425.755	139.470.828	-	346.896.583

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

9. PREVISIONES

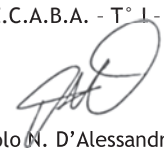
La evolución de las provisiones de la Sociedad para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 fue la siguiente:

Concepto	Corriente	No corriente	Total
	Previsión para deudores incobrables (Nota 5.3.)	Previsión para juicios	
Saldos al 1° de julio de 2024	74.564.607	1.853.811	76.418.418
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024			
Valor al inicio del ejercicio	76.686.172	1.906.557	78.592.729
Resultado por exposición a la inflación	(13.378.634)	(332.617)	(13.711.251)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	63.307.538	1.573.940	64.881.478
Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025			
Valor al inicio del ejercicio	63.307.538	1.573.940	64.881.478
Aumento	24.099.909	-	24.099.909
Resultado por exposición a la inflación	(8.303.877)	(206.449)	(8.510.326)
Saldos al 30 de junio de 2025	79.103.570	1.367.491	80.471.061
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025			
Valor al inicio del ejercicio	79.103.570	1.367.491	80.471.061
Resultado por exposición a la inflación	(9.892.885)	(171.022)	(10.063.907)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	69.210.685	1.196.469	70.407.154

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 06/02/2026

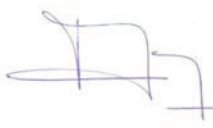
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 1 - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA

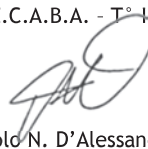
Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/12/2025
Sueldos y cargas sociales	717.674.278	-	-	717.674.278
Mantenimiento y reparaciones	26.287.446	625.287.118	-	651.574.564
Honorarios profesionales	585.601.994	-	-	585.601.994
Costo de servicios Obra Dypez (Nota 13.)	-	479.829.707	-	479.829.707
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	-	348.234.745	-	348.234.745
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	196.360.819	196.360.819
Retribuciones a Directores	136.402.596	-	-	136.402.596
Gastos diversos	31.107.385	-	94.984.830	126.092.215
Servicios públicos	95.401.578	-	-	95.401.578
Gastos de refrigerio	84.654.258	-	-	84.654.258
Viáticos	64.074.534	-	-	64.074.534
Gastos de representación	52.520.126	-	-	52.520.126
Impuestos, tasas y contribuciones	52.363.515	-	-	52.363.515
Remuneración a la Gerencia	40.531.391	-	-	40.531.391
Impuesto al débito y crédito bancario	37.971.323	-	-	37.971.323
Otros gastos inmueble	-	34.233.403	-	34.233.403
Alquileres	26.397.000	-	-	26.397.000
Gastos legales y contables	23.194.162	-	-	23.194.162
Publicidad	-	-	13.411.671	13.411.671
Seguros	11.140.818	-	-	11.140.818
Publicaciones	9.737.400	-	-	9.737.400
Honorarios al Directorio y Síndico	8.314.268	-	-	8.314.268
Donaciones	7.158.988	-	-	7.158.988
Gastos bancarios	7.020.358	-	-	7.020.358
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	4.566.178	-	4.566.178
Gastos de papelería	3.620.315	-	-	3.620.315
Caja de valores	1.216.795	-	-	1.216.795
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	278.044	-	-	278.044
Total al 31/12/2025	2.022.668.572	1.492.151.151	304.757.320	3.819.577.043

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

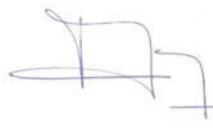
BECHER Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° I - F° 21


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

10. GASTOS POR NATURALEZA (Continuación)

Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024:

Concepto	Gastos de administración	Gastos de explotación de inmuebles	Gastos de comercialización	Totales al 31/12/2024
Costo de servicios Obra Dypez (Nota 13.)	-	1.560.776.390	-	1.560.776.390
Sueldos y cargas sociales	941.923.402	-	-	941.923.402
Honorarios profesionales	490.753.466	-	72.351.818	563.105.284
Depreciación de bienes de uso y PP&E (Nota 7. y Nota 8.)	-	356.137.115	-	356.137.115
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	171.426.627	171.426.627
Retribuciones a Directores	143.556.576	-	-	143.556.576
Viáticos	109.794.946	-	-	109.794.946
Servicios públicos	95.862.317	-	-	95.862.317
Beneficios al personal	66.371.680	-	-	66.371.680
Mantenimiento y reparaciones	6.191.402	58.842.839	-	65.034.241
Gastos diversos	-	-	62.627.774	62.627.774
Remuneración a la Gerencia	47.169.569	-	-	47.169.569
Impuesto al débito y crédito bancario	37.898.837	-	-	37.898.837
Impuestos, tasas y contribuciones	34.998.658	-	-	34.998.658
Donaciones	30.541.973	-	-	30.541.973
Gastos de representación	23.733.425	-	-	23.733.425
Publicidad	10.506.535	-	12.821.777	23.328.312
Alquileres	21.050.127	-	-	21.050.127
Gastos legales y contables	17.678.610	-	-	17.678.610
Seguros	11.280.431	-	-	11.280.431
Honorarios al Directorio y Síndico	8.392.411	-	-	8.392.411
Gastos bancarios	7.881.017	-	-	7.881.017
Depreciación derechos de uso (Nota 2.2.)	-	7.451.871	-	7.451.871
Gastos de papelería	5.130.859	-	-	5.130.859
Bolsa de Comercio/Cámara Shopping Center	950.794	-	-	950.794
Caja de valores	56.394	-	-	56.394
Total al 31/12/2024	2.111.723.429	1.983.208.215	319.227.996	4.414.159.640

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

11. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene activos líquidos por \$184.914.664, que se espera que generen entradas de efectivo inmediatas para la administración del riesgo de liquidez. Al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad mantuvo activos líquidos por \$315.334.707.

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

	31/12/2025	31/12/2024
Caja	57.519.352	109.122.002
Bancos	24.007.347	198.880.047
Fondo común de inversión (Nota 6.)	103.387.965	7.332.658
Efvo. y equivalentes en el Estado de Flujo de Efectivo	184.914.664	315.334.707

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.

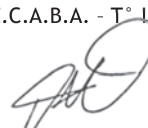
Con fecha 28 de junio de 2019 se firmó un acuerdo complementario en el cual Shopping Neuquén S.A. y la Sociedad dejan constancia de que no se ha procedido en tiempo y forma a cumplir con la totalidad de las obligaciones constructivas del Hotel asumidas originalmente por la sociedad.

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.

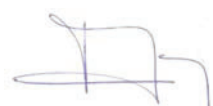
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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 06/02/2026

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



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

13. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen

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

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

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

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

Este nuevo compromiso, pasa a ser por \$1.600.000.000, quedando subsumido dentro de esta nueva Carta Oferta, el contrato original firmado en mayo del 2022, antes mencionado. Este valor, mediante adenda del 1 de octubre de 2024, se define ajustarlo por C.A.C., ascendiendo al monto de \$2.571.234.700 al 31 de diciembre 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 \$3.277.341.648 al 31 de diciembre de 2025.

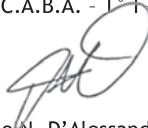
A la fecha de cierre de los presentes estados financieros condensados, se reconoció contablemente ingresos obtenidos y costos incurridos, en base al grado de avance de obra, que al 31 de diciembre del 2025, es de un 99,02%.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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



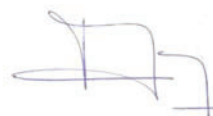
Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

13. PROYECTOS ALUEN (Continuación)

b) Proyecto viviendas Aluen (Continuación)

Adicionalmente, desde el 1 de julio de 2025 al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad reconoció contablemente un ingreso por avance de obra de \$803.905.806, correspondiente al grado de ejecución alcanzado en el proyecto, que a dicha fecha representa un 99,02% del total comprometido. Por su parte, los costos incurridos en la ejecución de la obra ascienden a \$479.829.707.

14. PROYECTO DIVEST

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

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

Durante el trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2022 se acordó ampliar la participación de los aportes por la suma de \$200.000.000. Con fecha 1 de junio de 2023 la Sociedad ha convenido ampliar nuevamente su participación hasta la suma de \$500.000.000. Al cierre al 31 de diciembre 2025, la participación asciende a \$482.026.885.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

15. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

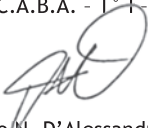
Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Concepto	31/12/2025				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	34.710	1.446,00	50.191.340	710	971.180
Caja Euro	Euro	1.900	1.698,91	3.227.920	1.900	3.054.584
Bancos	USD	421	1.446,00	608.228	4.306	5.885.782
Total del activo corriente				54.027.488		9.911.546
TOTAL DEL ACTIVO				54.027.488		9.911.546
<u>PASIVO</u>						
<u>Pasivo corriente</u>						
Con personas físicas	USD	447.081	1.455,00	650.502.855	447.081	615.738.344
Total del pasivo corriente				650.502.855		615.738.344
<u>Pasivo no corriente</u>						
<i>Otras deudas (Nota 5.9.)</i>						
Depósitos en garantía	USD	20.000	1.455,00	29.100.000	20.000	27.544.823
Total del pasivo no corriente				29.100.000		27.544.823
TOTAL DEL PASIVO				679.602.855		643.283.167

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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.

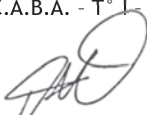
Con fecha 29 de octubre de 2020 se celebró un contrato de garantía recíproca entre Urbana Centros Comerciales S.A. (en adelante “UCC”) y Garantizar S.G.R. por medio del cual se otorgó a UCC dos préstamos: uno por el Banco de la Nación Argentina por \$37.500.000 y el restante por el Banco de Galicia y 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 06/02/2026

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



Santiago Casares
Director Titular



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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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.

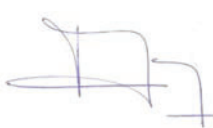
Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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.

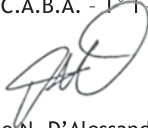
Al 30 de junio de 2024, la gerencia de la Sociedad realizó una nueva prueba de deterioro del valor de las propiedades de inversión dejando la previsión por desvalorización, en la suma de \$3.861.125.926 (Nota 7.).

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre 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 \$5.146.633.410 (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.

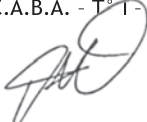
El 20 de diciembre de 2023, el nuevo Gobierno Nacional emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia (“DNU”) 70/2023 denominado “Bases para la reconstrucción de la economía argentina”, donde se establecen distintas acciones de desregulación económica a partir de la modificación y derogación de determinadas 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 06/02/2026

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



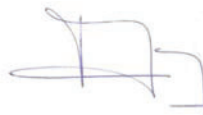
Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026

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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

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”.

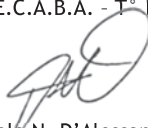
En diciembre de 2024 fue derogado el impuesto “Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)”, que había sido establecido 5 años antes.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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



Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

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 suntuarios, 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%;

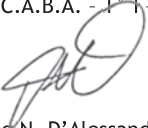
A su vez, el BCRA anunció que se encuentra trabajando en el diseño de una nueva serie de Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (BOPREAL) para cancelar deudas o dividendos previos a 2025 y deudas comerciales anteriores al 12 de diciembre de 2023.

A partir del 1 de enero de 2026, el BCRA ha dispuesto que las bandas móviles anunciadas en el punto (vii) sean actualizadas en base a la inflación de dos meses previos, con lo que se espera que las bandas móviles tengan una mayor apertura a partir de dicha fecha.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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


Santiago Casares
Director Titular


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 06/02/2026
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 6 (seis) meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

presentado en forma comparativa (Nota 2.)

Expresado en pesos

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

En la última semana de octubre 2025, se produjeron las elecciones parlamentarias de mitad de mandato de la Administración Milei, por lo cual la marcha de los indicadores de alta frecuencia, particularmente los financieros, se alinearon con las expectativas electorales aumentando la volatilidad de los tipos de cambio, las tasas de interés, el riesgo país y en general los activos argentinos.

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

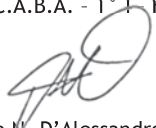
No se han producido con posterioridad al 31 de diciembre de 2025 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados, otros hechos o circunstancias que afecten a los mismos.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/02/2026

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



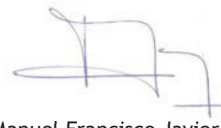
Santiago Casares
Director Titular



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 06/02/2026

Por la Comisión Fiscalizadora



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

INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA

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

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

1. INTRODUCCION

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de CONTINENTAL URBANA S.A.I. que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 seis y tres meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, son parte integrante de los estados financieros intermedios condensados, mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y otra información del período intermedio actual.

2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCION

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

3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZDORA

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

RESPONSABILIDAD DE LA COMISION FISCALIZDORA (CONTINUACIÓN)

Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios condensados se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, razón por la cual nuestra tarea se circunscribió a evaluar la razonabilidad de la información contable significativa y su congruencia con la información obtenida en el ejercicio del control de legalidad de los actos societarios decididos por los órganos de la sociedad e informados en las reuniones de Directorio y Asambleas.

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

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

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

4. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, estamos en condiciones de manifestar que no se nos han presentado circunstancias que nos hicieran pensar que los estados financieros intermedios condensados adjuntos de **CONTINENTAL URBANA S.A.I.** correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones para formular.

6. INFORMACION ADICIONAL (Continuación)

- c) Al 31 de diciembre 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 \$34.254.532, de los cuales no son exigibles a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de febrero de 2026



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, 06 de febrero de 2026

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: 06/02/2026

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

Perteneciente a: CONTINENTAL URBANA S.A.

CUIT: 30-70913035-4

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$38.421.666.147,00

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

