

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO

Señores Accionistas:

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, la Memoria y Reseña Informativa del Directorio, Inventario, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Flujo de Efectivo y de Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas, Anexos, como asimismo, los Informes de la Comisión Fiscalizadora, del Auditor, y del Código de Gobierno Societario correspondientes al decimonoveno ejercicio, cerrado el 30 de junio de 2023.

MERCADO SHOPPING CENTERS

Los centros comerciales están más vivos que nunca en América Latina y atraviesan una etapa de expansión gracias al regreso en masa de los consumidores una vez superadas las restricciones de movimiento ocasionadas por la pandemia.

Después de la pandemia y a partir de ciertos cambios culturales y razones prácticas, empezaron a ingresar a los shoppings nuevos rubros, ya que por un lado después de la pandemia, algunos hábitos o costumbres fueron cambiando, y por otro lado, en relación a la cuestión práctica: “Había que llenar locales”, después de la pandemia quedaron entre el 15% y el 20% de los locales vacíos en los shoppings y todos los centros comerciales empezaron a utilizar su creatividad para buscar nuevos rubros. En Argentina lo que pasó en los últimos años, sobre todo post pandemia, fue que debido a las restricciones en la importación muchas marcas dejaron sus locales.

Al mismo tiempo y acelerado por la pandemia y las innovaciones tecnológicas, el concepto de compras al aire libre ha ganado terreno, surgiendo como una revisión del modelo de negocio y la arquitectura del centro comercial tradicional para atender las demandas emergentes.

La idea de construir centros comerciales al aire libre busca ofrecer a los consumidores un ambiente de ocio diferenciado, mezclándose con áreas verdes y espacios para el entretenimiento familiar. Desde la pandemia, la gente se ha vuelto más aprensiva por ir a espacios cerrados y comenzó a buscar alternativas al aire libre.

Uno de los mayores atractivos de esta modalidad es la mejora en los precios: a pesar de tener una estructura similar a la de un centro comercial convencional, los desarrollos al aire libre tienen menores gastos - como la energía, por ejemplo -, generando un menor costo total para el comerciante, lo que se refleja directamente en el precio final del producto para el consumidor.

De la mano de un consumo con buen pulso, los shoppings del Area Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), van recuperando paulatinamente los niveles de facturación que tenían en la prepandemia. Sin embargo, el móvil para seguir atrayendo consumidores debió ir mutando junto con las nuevas tendencias tanto locales como globales.

Hoy, la movida pasa por la reconversión de los centros de compras: nuevas marcas; más espacio para la gastronomía gourmet y para los locales deportivos; ambientes más descontracturados, con comodidades para el teletrabajo y el esparcimiento y hasta transacciones en la “economía circular” son algunos de los cambios que están incorporando los mega espacios comerciales.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS:

1. Actividades desarrolladas durante el ejercicio y perspectivas

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el centro comercial cuenta con 80 locales comerciales y 36 góndolas arrendados.

El porcentaje de ocupación de la superficie alquilable del Centro Comercial es cercano al 99%, obteniéndose un resultado bruto positivo por esta actividad de \$1.142.713.859.

Adicionalmente la Sociedad participa en otros proyectos: a) Emprendimiento comercial y educativo para la renta en el Partido de Ezeiza, Provincia de Buenos Aires, b) el Proyecto Hotel Neuquén a ser desarrollado en la provincia de Neuquén y c) a partir de mayo 2022, en el Proyecto Parque Tecnológico que consiste en desarrollar y construir un edificio de espacios colaborativos y/o coworking. Todos los proyectos son a largo plazo.

Con fecha 19 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional, en virtud de la velocidad en el agravamiento de la situación epidemiológica a escala internacional, requirió la adopción de medidas inmediatas para hacer frente a esta emergencia. Por lo tanto, se estableció para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él en forma temporaria, la medida de “aislamiento social, preventivo y obligatorio”.

El Centro Comercial propiedad de la Sociedad estuvo cerrado desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 13 de octubre de 2020, periodo en el cual no se facturaron ingresos por alquileres. Desde el 13 de octubre 2020 hasta el 15 de abril de 2021 el Shopping operó de forma limitada y con estrictos protocolos de seguridad e higiene. Desde el 15 de abril de 2021 hasta el 30 de mayo de 2021 el Shopping estuvo nuevamente cerrado, viéndose afectada la principal fuente de ingresos de la Sociedad. A partir del 31 de mayo de 2021 el Shopping reabrió sus puertas, y volvió gradualmente a su funcionamiento de horario habitual de 10 a 22 hs., incluyendo hoy en día muchas actividades lúdicas los fines de semana.

Desde el ejercicio pasado, la Sociedad ha podido reestablecer, de a poco y gradualmente, el nivel de ventas y operaciones pre pandemia, manteniendo siempre los controles sobre el aforo, la seguridad e higiene correspondientes. En ese sentido se han podido renegociar varios de los contratos de locales y góndolas que estaban en stand-by, logrando consolidar y afianzar las relaciones comerciales con los locatarios. Por lo tanto se puede esbozar que la situación tanto económica como la relación con los clientes y el aforo provocados por la pandemia es una etapa superada en el Shopping San Justo.

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

2. Política ambiental

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

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

3. Estados contables

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

ESTRUCTURA PATRIMONIAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

	30/06/2023	30/06/2022
Activo corriente	218.871.031	306.277.696
Activo no corriente	6.543.610.655	6.549.916.497
Total	6.762.481.686	6.856.194.193
Pasivo corriente	559.176.581	494.495.086
Pasivo no corriente	2.039.061.408	2.078.704.772
Patrimonio Neto	4.164.243.697	4.282.994.335
Total	6.762.481.686	6.856.194.193

ESTRUCTURA DE RESULTADOS ESTADOS FINANCIEROS

	30/06/2023	30/06/2022
Rdo. operativo ordinario	349.077.397	50.013.444
Rdo. Fciero. y por tenencia	(182.827.167)	18.326.244
Rdo. neto ordinario	166.250.230	68.339.688
Impuesto a las ganancias	(285.000.868)	(621.500.397)
Rdo. Neto	(118.750.638)	(553.160.709)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

INDICES

	30/06/2023	30/06/2022
Liquidez	0,391	0,619
Solvencia	2,603	2,664
Inmovilización de Capital	0,968	0,955
Rentabilidad	(0,018)	(0,081)

ESTRUCTURA DE GENERACION O APLICACIÓN DE FONDOS

	30/06/2023	30/06/2022
Fondos generados por las actividades operativas	(6.348.393)	142.895.714
Fondos utilizados en las actividades de inversión	(55.043.988)	23.618.689
Fondos utilizados en las actividades de Financiación	(6.030.037)	(44.994.755)
Total de fondos generados / (utilizados en durante) el ejercicio	(67.422.418)	121.519.648

RESULTADOS

El Directorio somete a consideración de la Asamblea lo siguiente:

- Propone absorber la pérdida del ejercicio con la reserva para devaluación de la moneda local.
- No propone distribución de dividendos por el presente ejercicio, porque el resultado del ejercicio es pérdida.
- No propone capitalizar ajuste de capital por considerar adecuada la estructura de capital de la Sociedad.

INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 26.831:

En relación a la información adicional requerida en el Título III del Capítulo II de la ley 26.831 de Mercado de capitales denominado "Régimen de Transparencia de la Oferta Pública", se informa:

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

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

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

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

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

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

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

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

Anexo Reporte del Código de Gobierno Societario

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de Septiembre de 2023.

EL DIRECTORIO

Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente