

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 vigésimo ejercicio, cerrado el 30 de junio de 2024.

MERCADO SHOPPING CENTERS

Tras la pandemia, los paseos de compras y los shoppings fueron cambiando tanto desde su fisonomía como la forma de entender el negocio. Estos espacios comenzaron a redefinirse, convirtiéndose en lugares de experiencia y de relacionamiento. Esto afectó tanto a los shopping centers como a los denominados Centros Comerciales de Servicios (CCS), este último formato comenzó a multiplicarse en algunos sectores, principalmente del Gran Buenos Aires.

En los últimos años, los centros comerciales a cielo abierto han cobrado una gran relevancia en Argentina, especialmente en las zonas suburbanas de Gran Buenos Aires. Este modelo de shopping, ampliamente popular en Estados Unidos, está ganando terreno al ofrecer una experiencia de compra diferente, en la que el aire libre y el contacto con la naturaleza se destacan como elementos fundamentales.

Estos espacios no solo ofrecen tiendas y servicios en un entorno al aire libre, sino que también integran amplias zonas peatonales, áreas verdes y una arquitectura que armoniza con el entorno. Esta combinación crea un ambiente más relajado y familiar, que invita a los consumidores a pasar más tiempo en el lugar, disfrutando de la oferta comercial y de ocio.

El crecimiento demográfico en zonas suburbanas ha sido un factor clave en la expansión de los centros comerciales a cielo abierto. En Gran Buenos Aires, tanto en la zona sur, norte como oeste, ya existen propuestas instaladas o en desarrollo. Localidades como Hudson, Pilar y otras áreas cercanas a barrios privados y desarrollos habitacionales de gran escala se están posicionando como puntos estratégicos para estos emprendimientos.

El tamaño, la variedad comercial, los servicios comunes y actividades complementarias que estos ofrecen están directamente relacionadas con su entorno y con las necesidades de la zona. Suelen tener una administración centralizada, publicidad y promociones homogeneizadas y coordinadas, entre otras características. Este, según los especialistas, se trata de un negocio de renta variable.

Con un cambio de hábitos de consumo más orientado hacia el bienestar y la experiencia, los centros comerciales a cielo abierto están bien posicionados para seguir creciendo en Argentina. La combinación de una oferta comercial diversa, actividades al aire libre y una ubicación estratégica en zonas suburbanas con alta demanda de servicios, los convierte en una opción atractiva tanto para consumidores como para inversores.

Tanto malls como CCS son conceptos que conviven y que se retroalimentan, algunos se enfocan más en servicios y tienen un formato más flexible, mientras que otros requieren mayores concentraciones urbanas. Sin embargo, hay una cierta mutación que se observa en el mercado de los shoppings tradicionales a enfocarse más hacia el servicio, la gastronomía y el esparcimiento a una mayor escala de la que originalmente tuvieron.

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 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, y se encuentra virtualmente ocupado en su totalidad.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, el centro comercial cuenta con 76 locales comerciales y 34 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 \$3.709.560.863.

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

El contexto económico-financiero actual de Argentina, en el que opera la Sociedad, es complejo y con alta volatilidad, lo que incluye alta inflación, fuerte depreciación del valor del peso argentino en relación con el dólar estadounidense y altas tasas de interés nominales, aunque negativas en términos reales.

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

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

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

2. 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.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

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

	30/6/2024	30/6/2023
Activo corriente	557.681.108	813.170.888
Activo no corriente	23.133.544.624	24.311.457.123
Total	23.691.225.732	25.124.628.011
Pasivo corriente	1.634.832.155	2.077.507.081
Pasivo no corriente	7.569.157.749	7.575.718.759
Patrimonio neto	14.487.235.828	15.471.402.171
Total	23.691.225.732	25.124.628.011

ESTRUCTURA DE RESULTADOS ESTADOS FINANCIEROS

	30/6/2024	30/6/2023
Rdo. Operativo ordinario	960.511.199	1.296.926.209
Rdo. Fciero. Y por tenencia	(1.273.367.833)	(679.257.226)
Rdo. Neto ordianario	(312.856.634)	617.668.983
Impuesto a las ganancias	(671.309.709)	(1.058.862.874)
Rdo. Neto	(984.166.343)	(441.193.891)

INDICES

	30/6/2024	30/6/2023
Liquidez	0,341	0,391
Solvencia	2,574	2,603
Inmovilizacion de capital	0,976	0,968
Rentabilidad	(0,042)	(0,018)

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

ESTRUCTURA DE GENERACION O APLICACIÓN DE FONDOS

	30/6/2024	30/6/2023
Fondos generados por las actividades operativas	16.543.605	(23.586.166)
Fondos utilizados en las actividades de inversión	(23.936.827)	(204.504.765)
Fondos utilizados en las actividades de financiación	(18.650.764)	(22.403.378)
Total de fondos utilizados durante el ejercicio	(26.043.986)	(250.494.309)

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 26831:

En relación a la información adicional requerida en el Título III del Capítulo II de la ley 26831 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.

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.

CONTINENTAL URBANA S.A.I.

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

MEMORIA DEL DIRECTORIO (Continuación)

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, 4 de Septiembre de 2024.

EL DIRECTORIO


Isaac Salvador Kiperszmid
Presidente