

02752044A

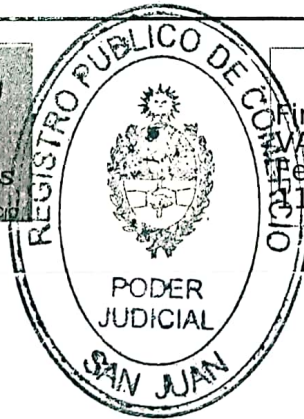


CORRESPONDE

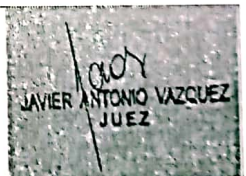
REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO DE SAN JUAN

DENOMINACIÓN	CONSTRUIR S.A.			
REGISTRO	SOCIEDADES ANÓNIMAS	LEGAJO N°	1034	
LIBRO:	ACTAS DE DIRECTORIO	N°	3	DE FOJAS 400
Observaciones:		TRÁMITE N°	25545	
<i>En la fecha se rubrica el presente libro con intervención del RPC de San Juan, a cargo del autorizante, quien suscribe digitalmente.</i>				
SAN JUAN, 17 de septiembre de 2019				

Firmado digitalmente por:
GARCÉS Analía Beatriz
 Fecha y hora: 17.09.2019
 09:27:46



Firmado digitalmente por:
VÁZQUEZ Javier Antonio
 Fecha y hora: 17.09.2019
 11:59:35



Acta de Reunión de Directorio de fecha 30 de mayo de 2022.

A los 30 días del mes de mayo de 2022, siendo las 12:00 horas, se reúne en la sede social el Directorio de Construir S.A. (en adelante, la "Sociedad"), con la presencia de directores titulares: Eduardo Pedro Bustos (presidente), Walter Fuks y Ariel Edgardo Díaz, encontrándose presente también el Sr. José María Estevez, presidente de la Comisión Fiscalizadora (en adelante, el "Síndico"). El Sr. Presidente deja asentado que la reunión se celebra con quórum suficiente para sesionar y, en consecuencia, se avanza con la presente reunión y se pasa a dar lectura a los puntos del orden del día que motiva esta reunión: 1. **Consideración de los documentos establecidos en el art. 234, inc. 1° de la ley N° 19.550 correspondientes al ejercicio económico N° 6 finalizado el 31 de diciembre de 2021.** 2. **Convocatoria a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria.** Ingresando al análisis del primer punto del orden del día, toma la palabra el señor Presidente y expresa que se han confeccionado los siguientes documentos: el Estado de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo, Notas, Anexos, Memoria e Informe de Comisión Fiscalizadora, correspondientes al ejercicio económico de la Sociedad finalizado el 31 de diciembre de 2021. Al respecto, el Señor Presidente resalta que la actividad de la Sociedad ha sido plasmada exhaustivamente en dicha documentación, confeccionada conforme los principios de contabilidad generalmente aceptados en el derecho nacional, y que por tanto aquella refleja razonablemente la situación económica de la Sociedad. Seguidamente se da lectura al texto de la Memoria, la que se transcribe a continuación:

Ciudad de San Juan, 29 de abril de 2022.

A los Sres. Accionistas de

Construir S.A.

Presente

De nuestra consideración:

En cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio de Construir S.A. (en adelante también denominada la "Sociedad") pone a consideración de los accionistas la Memoria de su gestión y demás documentos indicados en el inciso 1° del artículo N° 234 de la Ley General de Sociedades, correspondientes al ejercicio económico anual finalizado el 31 de diciembre de 2021.

Se hace saber que los Estados Contables han sido preparados de acuerdo con las normas contables y disposiciones de los organismos de contralor que se explicitan en las notas a los mismos.

Aprovechamos para saludarlos con distinguida consideración.

Construir S.A.

Eduardo Pedro Bustos

Presidente

MEMORIA

Contexto Macroeconómico Internacional

La evolución de la situación sanitaria derivada de las distintas respuestas nacionales y globales, incluyendo los programas de vacunación, impactaron favorablemente en el desempeño de la economía mundial, generando una recuperación del 6,1% en el producto bruto mundial muy por encima de la contracción del 3,3% del año 2020. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, mientras que las economías desarrolladas crecieron en 2021 un 5,2%, las economías emergentes y Latinoamérica en particular lo hicieron al 6,8%. Luego de importantes programas de asistencia y sostenimiento de la economía en 2020, se ha comenzado a revertir las políticas fiscales expansivas aunque se mantiene cierta asistencia a sectores más afectados, al tiempo que las políticas monetarias se vuelven más contractivas, todo lo anterior en un contexto de presiones inflacionarias derivadas de problemas en las cadenas de abastecimiento e incluso de cambios en la oferta de factores productivos.

En particular, durante 2021 la economía norteamericana creció un 5,6% con niveles de desempleo del 5,4% y una inflación superior al 4%. Por su parte, la zona del Euro registró en 2021 un crecimiento del 5,2% con niveles de desempleo en el orden del 7% y una inflación 2%. China creció al 8% con niveles de desempleo del 4% y una inflación del 1%.

En este contexto el índice de precio de las materias primas (excluido combustibles) calculado por el Fondo Monetario Internacional aumentó 27% a/a durante el 2021, mientras que el índice de precio de combustibles aumentó 67%.

Para el año 2022, el referido organismo ha revisado recientemente sus proyecciones de crecimiento de la economía mundial al 3,6%, por el impacto del conflicto bélico en Ucrania, con importantes impactos esperados sobre el precio de combustibles y materias primas.

Contexto Macroeconómico Nacional.

En términos del contexto económico-financiero local dentro del cual la Sociedad ha desarrollado su actividad, la economía argentina registró durante el 2021 un crecimiento del producto bruto del 10,3%, luego de una contracción del 9,9% en 2020, como consecuencia de la favorable respuesta de la situación sanitaria de la pandemia de Covid-19, incluyendo la adopción durante el año de distintas medidas de Aislamiento Social Preventivo y Obligatorio y sus variantes, así como el avance de la campaña de vacunación.

Lo anterior se reflejó en el comportamiento del mercado de trabajo con importante reducción en los niveles de desempleo a fines del 2021 hasta el 7,0% (-4,10 p.p respecto del cuarto trimestre de 2020).

En lo que respecta al sector de la construcción, de acuerdo con el Indicador Sintético de la Actividad Construcción elaborado por el INDEC, el sector en promedio se expandió durante 2021 un 30%, ocupando a diciembre de 2021 un 18% más de mano de obra respecto de igual período de 2020. La cantidad de permisos privados de construcción acumulados durante el 2021 superó casi en un 80% los permisos solicitados durante 2020.

Al igual que en los años anteriores, durante 2021 se mantuvo y aceleró la suba de precios, costos y salarios, por una combinación de factores monetarios, cambiarios y de expectativas de los agentes económicos. Según el INDEC, el Índice de Precios al Consumidor Nacional subió a diciembre de 2021 un 50,9%. Por su parte, según la Cámara Argentina de la Construcción, el costo de la construcción de un edificio tipo creció a diciembre de 2021 un 55,3% a/a, con aumentos del 61% en materiales y del 43% en el costo de mano de obra. Por su parte, la última información publicada sobre la evolución de los salarios daba cuenta de un aumento nominal del 55% en el sector privado registrado, del 58% en los salarios del sector público y del 40% en el sector informal de la economía.

Durante el 2021 se mantuvo el impulso fiscal, con un déficit que se redujo respecto del máximo del año anterior afectado por la situación pandémica y la implementación de medidas de asistencia. Así, el déficit financiero del sector público nacional se redujo respecto del año anterior hasta AR\$1,6 billones, o un 28% en términos nominales, y en términos relativos se redujo al 4% del PBI (respecto del 8% en 2020). Por su parte, el BCRA aumentó la Base Monetaria a fines de 2021 un 48,0% respecto de igual agregado a fines de 2020. La expansión primaria se explica principalmente por aumentos generados por financiamiento al sector público por AR\$1,6 billones y por compra de divisas por AR\$540 mil millones, en parte compensados por contracción monetaria por el aumento del stock de Leliq. A fines de 2021 la expansión de la oferta monetaria -medida a través de M2- se encontraba cercana al 53%.

La finalización del proceso de canje de la deuda pública nacional durante 2020, que significó un importante diferimiento de plazos de pago y reducción de tasas de interés de la deuda pública nacional así como la implementación de procesos similares en distintas jurisdicciones provinciales, no ha restablecido el acceso al mercado internacional de crédito voluntario del estado nacional y no ha logrado aún impactar en la percepción de riesgo crediticio y en el precio y rendimiento de los bonos soberanos, sin perjuicio de un progresivo desarrollo del mercado local de títulos públicos.

Las reservas internacionales al cierre de 2021 ascendieron a US\$39.962 millones, o un aumento de US\$ 275 millones respecto del cierre de 2020. El Tipo de Cambio Nominal (mayorista) cerró el año a \$102/US\$, lo que implicó una devaluación anual del 22% respecto de igual cifra a fines de 2020, significativamente por debajo de la referida variación del nivel general de precios. Sin perjuicio de lo anterior, y en el marco de la continuidad de fuertes restricciones en el mercado de cambios, se mantuvo durante el año una significativa brecha entre el referido tipo de cambio y el precio resultante de otras modalidades de acceso a dicha divisa. El Índice de Tipo de Cambio Real Multilateral elaborado por el BCRA (que incluye además del comportamiento de las divisas de los socios comerciales el impacto de la suba de precios, considerando la medición oficial de precios locales) al cierre del 2021 registró una apreciación real del 17% respecto de igual cifra a fines de 2020.

En lo que respecta al sistema financiero bancario, durante 2021 la captación de depósitos del sector privado creció a una tasa nominal promedio del 50%. En igual período la originación de préstamos bancarios al sector privado creció apenas al 33%.

El financiamiento empresario en el mercado local de capitales de acuerdo con el Instituto Argentino del Mercado de Capitales (IAMC) ascendió al equivalente de US\$ 6.853 millones en 2021 lo que implicó un aumento del 37% de Capitales (IAMC) ascendió al equivalente de US\$ 6.853 millones en 2021 lo que implicó un aumento del 37% a/a, aunque muy por debajo del máximo de la última década en 2017 de US\$15.704. El financiamiento a Pymes ascendió a US\$163 millones. En el mercado bursátil local, el Índice Merval registró en 2021 un aumento del 83% medido en pesos y del 17% medido en dólares al tipo de cambio implícito en operaciones bursátiles. El Índice de Bonos Argentinos elaborado por el IAMC se redujo 7% a/a medido en dólares al tipo de cambio implícito en operaciones bursátiles.

Economía y Empresa. Posicionamiento Competitivo. Principales Números de la Actividad.

La Sociedad es una empresa líder a nivel nacional en el desarrollo y construcción de soluciones habitacionales para la clase media.

Actualmente posee desarrollos, construcciones y realiza entrega de productos inmobiliarios en 7 provincias de la República Argentina (Córdoba, Mendoza, San Juan, Tucumán, Neuquén, Salta y Chubut).

La Sociedad es contratada como empresa constructora y suministrante por parte de Desarrollos Fiduciarios S.A. (en adelante el "Fiduciario") quien actúa como fiduciario de los Fideicomisos Inmobiliarios y de Administración denominados comercialmente como "Natanía" (en adelante los "Fideicomisos Natanía").

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tuvo el crecimiento esperado en la demanda de nuevos contratos de construcción como resultado del crecimiento en la comercialización de los productos que efectúan y administran los Fideicomisos Natanía.

En tal sentido, cabe destacar que si bien en el corto plazo las condiciones macroeconómicas resultan adversas para una gran parte de las actividades económicas; se observa que en el mediano y largo plazo continúan existiendo condiciones favorables para los sistemas de acceso a la vivienda administrados por los Fideicomisos Natanía y, por ende, un sostenimiento en la demanda de compra de tierras y construcción sobre las mismas por parte de la Sociedad. Esto es así por cuanto, las condiciones del mercado doméstico en el mediano plazo se mantienen inalterables en relación a:

- Un importante y creciente déficit habitacional que presenta el sector medio de la población.
- La acumulación de demanda potencial en hogares de clase media que no encuentra en el mercado una opción razonable para solucionar su problema de acceso a la vivienda y/o canalización de sus ahorros.
- El deterioro del salario real en términos de una unidad habitacional.
- La escasez de crédito hipotecario para un gran segmento de la población.
- Los atributos de los sistemas de acceso a la vivienda que gestionan los Fideicomisos Natanía pueden resumirse en: i) muy buena relación calidad precio en los productos; ii) excelentes localizaciones geográficas de los productos inmobiliarios ofrecidos y iii) respaldo de un sistema con el aval que le otorgan sus más de 35 años de experiencia en el mercado desarrollando este tipo de productos.

Conforme lo enunciado, la Sociedad posee contratos para la entrega de una variedad de productos, con una planificación detallada, según el producto, por los próximos 36 meses. Sobre ello, la Sociedad planifica la inversión en tierras y construcción de productos de la forma más óptima posible.

El proceso de producción se resume en las siguientes etapas:

- Búsqueda y adquisición de los terrenos en donde se construirán los diferentes productos inmobiliarios (lotes – casas – departamentos).
- Desarrollo de proyectos y gestión de habilitaciones.
- Inversión en las obras de infraestructura.
- Inversión en las obras de construcción de las casas y departamentos.
- Gestión de habilitaciones finales.

En el marco de los contratos de provisión celebrados con el Fiduciario, la Sociedad se nutre mensualmente de un flujo de fondos, el cual destina a la adquisición de tierras, planificación, gestión y construcción de productos inmobiliarios. Estos últimos serán destinados, al finalizar su ciclo productivo, a los fiduciarios que sean designados como beneficiarios por parte del Fiduciario. De esta forma, la ejecución de la operatoria descrita con los Fideicomisos Natanía queda reflejada en los estados contables de la Sociedad en los rubros: i) Anticipos de clientes y Otros Pasivos; en relación con los fondos recibidos y ii) Bienes de cambio; por las inversiones de fondos realizadas ya sea en la adquisición de terrenos como en la construcción propiamente dicha de los productos inmobiliarios ofrecidos.

Económicamente, la Sociedad reconoce los ingresos y costos de su actividad principal en el momento de la entrega de los diferentes productos inmobiliarios, entrega que se produce cuando los fiduciarios de los Fideicomisos Natanía, se convierten en beneficiarios, recibiendo el producto y pagando totalmente el precio, con recursos propios o provenientes de un crédito hipotecario, o bien suscriben una financiación otorgada por la Sociedad que le permite cancelar el saldo en un esquema de cuotas acordes con sus posibilidades de pago.

Asimismo, como unidad de negocio independiente, la Sociedad continúa en el desarrollo de "Natanía Directa" cuyo objeto consiste en la comercialización y administración de productos inmobiliarios. La oferta de Natanía Directa se constituye por aquellos productos no requeridos por los Fideicomisos Natanía. El segmento de cliente apuntado es aquél que puede pagar un producto inmobiliario no Premium de contado o en una financiación a corto plazo.

Por todo lo expuesto, la Sociedad ratifica los pilares que conforman su visión estratégica de largo plazo: (i) Ser la empresa líder en el interior del país en el desarrollo y construcción de soluciones habitacionales dirigidas a la clase media, (ii) desarrollar y consolidar el crecimiento en la comercialización de unidades inmobiliarias como complemento a la actividad con los Fideicomisos Natanía, (iii) potenciar su reconocimiento tanto en el mercado nacional como internacional, y (iv) destacarse por su capacidad de ingresar en nuevos negocios, priorizando la liquidez y una sana estructura de financiamiento con el objetivo de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos con clientes y otros terceros, como también la obtención de los fondos requeridos para llevar a cabo sus operaciones y proyectos de inversión en el marco de las políticas de crecimiento que han sido trazadas para los próximos ejercicios.

En cuanto a los principales números de la actividad, durante el ejercicio 2021 la Sociedad entregó 312 productos, compuestos de 88 lotes, 99 casas, 73 departamentos, 45 cocheras, 5 locales comerciales y 2 bauleras. Se estima mantener un ritmo variable de entregas para los próximos ejercicios atento a la programación de entregas previstas por los fideicomisos administrados por Desarrollos Fiduciarios S.A., con plazos promedio de entrega que varían entre los 5 y 10 años en promedio, según el producto. En tal sentido y para el próximo ejercicio la Dirección tiene proyectado entregar aproximadamente 339 productos inmobiliarios. Asimismo, merecen destacarse como hitos del presente ejercicio los siguientes:

- i) una inversión en activos inmobiliarios levemente superior a los \$ 3.000 millones,
- ii) la culminación de los siguientes emprendimientos:
Edificios: Natanía 61 Torre Leguizamon I en Mendoza.

	Urbanizaciones de casas: Etapa I de Natania 65 - Meglloli en San Juan y en la provincia de Mendoza, Etapa II de Natania 58 - Drummond, Etapa XIII de Natania 47 - Maipú y Barrio El
iii)	<p>el lanzamiento de nuevos emprendimientos dentro de los cuales merecen destacarse:</p> <p>a. Natania 70 Torre Anzoategui 159 II en Salta.</p> <p>b. Natania 61 - Leguzamon III en Mendoza.</p> <p>c. Natania 58 Drummond Etapa III en Mendoza.</p> <p>d. Natania 56 Meglloli Etapa II en San Juan.</p>
iv)	<p>administración de 9 obras y proyectos en ejecución, que contemplan el desarrollo de más de 630 unidades inmobiliarias (casas, departamentos y lotes)</p>
	<p>Construir S.A. posee dentro de sus Inversiones permanentes una participación en el Fideicomiso Naase en cuyo activo se encuentran dos lotes de terreno que totalizan casi 29.397 m2 de superficie ubicado en el Barrio de Villa Devoto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En agosto de 2021 se realizó el lanzamiento comercial, "MilAires", que consiste en un emprendimiento inmobiliario residencial de gran escala dirigido a la clase media, que por su volumen y características podría transformarse en uno de los principales del país. Con fecha 15 de junio de 2020, EHSA realizó la cesión a favor de Construir S.A. de un tres por ciento (3%) de su participación en los derechos sobre el Fideicomiso Naasé, lo que equivale a un 2,33% del total de los derechos sobre el referido, libre de cualquier tipo de gravamen o embargo. El 3 de diciembre de 2021, Construir aportó al Fideicomiso Kumar, quien lleva la administración de los derechos del Fideicomiso Naasé, un 8% de su participación en este último mencionado. Al 31 de diciembre de 2021 la participación de la Sociedad en el Fideicomiso Naasé es igual al 19,67%.</p> <p>Por su parte, en virtud del contexto económico que caracteriza a la economía argentina y de las regulaciones legales y en materia de normas de información financiera bajo las cuales la Sociedad confecciona sus estados contables (que han debido adaptarse para contemplar los efectos del contexto económico antes descripto), la Sociedad ha aplicado a efectos de la confección de dichos estados, la normativa del ajuste por inflación prevista por la Resolución Técnica N° 6 emitida por la F.A.C.P.C.E., que mejora sustancialmente la medición del patrimonio neto del ente al valorarlo en moneda de poder adquisitivo de cierre de ejercicio; así como también permite una mejor exposición de las causas que generaron el resultado del ejercicio; exponiendo dichas causas en términos reales; esto es deduciendo de los resultados nominales los efectos distorsivos de la inflación. El impacto de la aplicación de esta norma se refleja fundamentalmente en:</p>
i)	<p>El incremento patrimonial, que se deriva principalmente de la valuación de los bienes de cambio a valores aproximados a sus costos de mercado a la fecha de cierre de los estados contables que se presentan.</p>
ii)	<p>Una medición más realista del margen bruto debido a que los ingresos por ventas son ajustados por inflación desde el momento de la entrega de la posesión del producto al cliente, mientras que los costos de construcción relacionados a las unidades entregadas se ajustan por inflación desde el momento en que son incurridos. Como consecuencia de lo mencionado y en función de los tiempos promedio de construcción y entrega de cada producto el margen bruto de los terrenos y de las casas y departamentos, tiende a verse reducido en relación a los márgenes históricos proyectados, por el efecto contable de la aplicación del ajuste por inflación; debido a los diferentes momentos desde los cuales se ajustan las transacciones que conforman el margen bruto de operación (ventas y costo de ventas).</p>
iii)	<p>Como contrapartida del efecto mencionado en el punto precedente la Sociedad reconoce resultados financieros por: i) el uso del dinero desde el momento en que se percibe hasta que se aplica a erogaciones vinculadas a la construcción de viviendas y ii) resultados por tenencia por adquisición de bienes de cambio cuyo valor tiende a incrementarse en un contexto de depreciación de la moneda de curso legal.</p>
	<p>Áreas Funcionales</p>
	<p>Administración, Entrega y Comercialización</p>
	<p>Construir S.A. desarrolla y construye sus productos inmobiliarios sobre la base de la demanda que recibe de los Fideicomisos Natania quienes, a través del Fiduciario, gestionan más de 14.000 fiduciantes.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2021 la cartera activa de fiduciantes asciende a 14.211 habiendo experimentado durante el ejercicio un crecimiento del 3,3%, información que juntamente con otra información relevante, es puesta en conocimiento de la Sociedad a efectos de que esta pueda planificar el plan de obras correspondiente.</p>
	<p>Asimismo, para Natania Directa, la Sociedad tiene estructurado un equipo comercial destinado a la venta directa de productos inmobiliarios. De esta forma, durante el ejercicio 2021 las cobranzas asociadas al proceso de comercialización de venta directa representaron \$ 1.200MM, ajustados por inflación, y la facturación correspondiente a la entrega de 191 productos fue superior a los \$ 400MM.</p>
	<p>Para el ejercicio 2022 se proyecta una entrega de 157 productos con una facturación superior a los \$ 500MM.</p>
	<p>Proyectos y Obras</p>
	<p>Durante el ejercicio finalizado el 31.12.2021 se continuó con el ritmo de ejecución de obras iniciado en ejercicios anteriores que permite compatibilizar de manera óptima la situación financiera de la Sociedad con las obligaciones de entrega de productos inmobiliarios a sus clientes.</p>
	<p>En este sentido podemos destacar que en el ejercicio por el cual el Directorio presenta esta memoria se realizaron inversiones en productos inmobiliarios por la suma de \$ 3.200 millones a valores de adquisición, los que se desagregan de la siguiente manera:</p> <p>i) Terrenos: \$ 420 millones por adquisiciones realizadas en las provincias de Neuquén y Tucumán</p>
	<p>ii) Inversiones en construcción de casas destinadas a viviendas unifamiliares: \$ 770 millones.</p>
	<p>iii) Inversiones en infraestructura (obra vial, redes eléctricas, sanitarias y para provisión de servicios públicos) en barrios pertenecientes a emprendimientos correspondientes a construcción de casas: \$ 150 millones</p>

iv) Construcción de edificios: \$ 1860 millones que se invirtieron en las siguientes provincias:

Mendoza 30% de la inversión
Salta 11% de la inversión
San Juan 16% de la inversión
Neuquén 35% de la inversión
Tucumán 8% de la inversión

Por los motivos enunciados ut-supra, se espera para el ejercicio 2021, un comportamiento similar en cuanto a la inversión para la adquisición de tierras, desarrollo y obra de la infraestructura y construcción de unidades en vertical y horizontal.

Finanzas

La política financiera de la Empresa se mantuvo centrada en una eficiente gestión de captación de fondos y administración de los excedentes según surgieron de los lineamientos del Directorio para el plan financiero del ejercicio.

Como parte de la estrategia de mantener activos líquidos que permitan aprovechar oportunidades de inversión, la Compañía posee una liquidez al cierre de los estados contables en caja e inversiones transitorias en pesos argentinos de \$ 673MM y caja e inversiones transitorias en moneda extranjera por USD 7,8MM.

Otro de los destinos dados a excedentes monetarios producto de operaciones de la Sociedad fue darle continuidad a la estrategia de posicionamiento del proyecto MilAires.

Los lineamientos financieros para el año 2022, si bien estarán correlacionados con la política económica nacional, serán similares a los ejecutados en el 2021, optimizando las opciones de financiación que pueda generar el mercado sobre el segmento pyme y administrando los excedentes buscando coberturas contra cualquier depreciación del valor de la moneda de curso legal que pueda presentarse.

En este sentido, se priorizará cumplir con el plan de inversiones previsto, trabajar sobre opciones de financiación a quienes reciban su vivienda, desarrollar consistentemente esquemas financieros para que cada vez más personas de clase media puedan acceder a productos inmobiliarios.

Asimismo, se buscará dinamizar aún más, el esquema de venta directa de productos a través de diferentes opciones de comercialización y financiación. Es de destacar que para el ejercicio 2022 se prevé un volumen de ingresos de \$ 1.500MM aproximadamente para esta unidad de negocio.

Por otro lado, se trabajará fuertemente en mantener activas las líneas bancarias vigentes y utilizarlas en función de los niveles de tasas de interés que se ofrezcan.

En relación al mercado de capitales se buscará profundizar la participación de la Compañía en dicho mercado con las herramientas más convenientes que se presenten para el segmento pyme.

Es importante destacar que en el contexto económico que vive el país, Construir S.A. mantiene su calificación de riesgo brindada por Fix SCR S.A. (en adelante "Fix") en BBB(arg) lo que implica una adecuada calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Dentro del informe emitido podemos destacar que Fix considera que, Construir S.A., pese a la pandemia, mantuvo su nivel de cobranzas y la base de clientes mediante la implementación de acciones comerciales que le permitieron mantener sus niveles de actividad con una adecuada previsibilidad en la ejecución de las obras y entregas de unidades.

Además, Fix resalta que la compañía mantiene una adecuada posición competitiva en los segmentos C2 y C3 principalmente por la diversificación geográfica de sus proyectos y su presencia en siete provincias del país y presenta una generación de fondos predecible, producto del calce entre las entregas acordadas de forma contractual y el nivel de gastos que tiene que llevar a cabo la compañía, y el cobro en tiempo y forma que dependen de los aportes o cuotas que hacen los clientes. Por último, la compañía detenta un adecuado acceso a los mercados crédito con bancos de primera línea y a través del mercado de capitales, otorgándole una adecuada flexibilidad para afrontar las necesidades de fondos.

Los lineamientos financieros para el año 2022 se centrarán en mantener el flujo de fondos necesario para las demandas de capital de trabajo, plan de inversiones y el cumplimiento de las obligaciones comerciales por entrega de unidades habitacionales y financieras contraídas tanto con entidades bancarias como con el mercado de capitales enfocando la atención en el costo financiero, y la relación con entidades bancarias e inversores institucionales.

Sustentabilidad - Gestión de Impactos en la Comunidad

Enmarcado en las actividades inherentes a su objeto social, y en el desenvolvimiento de las actividades vinculadas al desarrollo de los emprendimientos que está ejecutando, la Sociedad sujeta sus actividades a la legislación y demás normativa ambiental vigente dictada por las autoridades y organismos públicos de contralor, a los fines de adoptar conductas responsables que le permitan llevar a adelante su objeto social, dentro de un marco de respeto por el desarrollo sustentable que garantice a las generaciones venideras el efectivo goce de un ambiente saludable con los consecuentes impactos sobre el bienestar y la calidad de vida.

Estimación de las perspectivas de las futuras operaciones.

A pesar del recupero de la economía argentina en 2021 luego de la contracción evidenciada en 2020 producto de la pandemia mundial, son varias las variables macroeconómicas que hoy están jugando en contra de la economía del país, afectando principalmente a las PyMES del sector.

El gobierno argentino cerró el acuerdo con FMI, no obstante, los desequilibrios macroeconómicos argentinos en relación al déficit fiscal generado por un gasto público cercano al 50PB del PBI y la imposibilidad de obtener endeudamiento externo, implican que naturalmente la fuente de financiación será la emisión monetaria, por lo que el nivel de inflación estimado para el año 2022 rondará por arriba del 50%.

La Dirección, al igual que lo realiza cada año, ha fijado objetivos para un horizonte de 5 años, pero dado el nivel de incertidumbre y volatilidad de las variables macroeconómicas de la Argentina, ha trabajado en un plan de objetivos simples y priorizando la inversión de necesidades concretas, desarrollando distintos escenarios de acción según extensión y efectos económicos de la misma.

A su vez, como se realizó en el año 2021 se readecuarán metas de gestión priorizando la racionalización de los gastos y coordinando con clientes y proveedores acciones financieras que permitan acompañar el proceso de una forma organizada, minimizando los efectos nocivos de la situación.

La Dirección espera mantener la salud financiera, incrementando la cobertura y la predictibilidad de los flujos. Se visibiliza un plan de inversión agresivo en el marco del crecimiento constante proyectado de la compañía. La Dirección aspira a seguir consolidando los contratos de provisión de inmuebles celebrados con los fideicomisos que administra la sociedad Desarrollos Fiduciarios S.A, acompañando su esfuerzo de expansión territorial.

Respecto al proyecto de MilAires, se espera continuar con el exitoso esquema comercial lanzado durante el año 2021, profundizar el nivel de inversión en la construcción de las unidades inmobiliarias y seguir consolidando al Grupo Ecipsa como marca referente en el desarrollismo nacional. La participación de la Sociedad en el mercado de capitales seguirá siendo una apuesta, más considerando que la Sociedad tiene un rico historial y que espera continuar desarrollando y consolidando el mismo durante el 2022. En tal sentido se espera mantener las cotizaciones en las Bolsas de Comercio de Córdoba, Rosario y Buenos Aires con presencia en los mercados de cheques avalados, patrocinados y colocaciones de Obligaciones Negociables buscando las mejores opciones financieras que optimicen el gran operativo consolidado de la Sociedad.

Dentro de los planes de desarrollo del grupo, en el 2022 se profundizarán las acciones e inversiones para generar las primeras presencias del grupo a nivel Internacional.

Honorarios de Directores y Síndicos, Política de Remuneración del Directorio

Los montos de honorarios devengados serán asignados individualmente y pagados luego de su aprobación por parte de la Asamblea de Accionistas que considere la presente Memoria. La remuneración del Directorio es fijada y aprobada por la Asamblea de los Accionistas, teniendo en cuenta el límite establecido en el artículo 261 de la Ley General de Sociedades y las normas pertinentes de la Comisión Nacional de Valores.

Toma de decisiones y Control Interno

a) Gobierno: la Asamblea

El órgano de gobierno de la Sociedad es la Asamblea de Accionistas en la que cada acción ordinaria confiere derecho a 5 votos. En todos los casos, para la elección de los Síndicos titulares y suplentes y los supuestos del último apartado del artículo 244 de la Ley General de Sociedades, las acciones ordinarias sólo tendrán derecho a un voto por cada acción.

b) Dirección y Administración

La Sociedad es dirigida y administrada por un Directorio compuesto por 5 miembros titulares y 1 suplente, según lo resuelva la Asamblea de Accionistas. Los Directores duran 3 ejercicios en sus funciones y pueden ser reelegidos indefinidamente. El mandato de los Directores se entiende prorrogado hasta que sean designados sus sucesores por la Asamblea de Accionistas, aun cuando haya vencido el plazo del ejercicio para el cual fueron elegidos y hasta tanto los nuevos miembros hayan tomado posesión de sus cargos.

De conformidad con el Estatuto Social, el Directorio tiene amplias facultades para administrar los negocios de la Sociedad. El Directorio se reúne por convocatoria del Presidente con la frecuencia que lo exijan los intereses de la Sociedad y por lo menos una vez cada tres meses. Las resoluciones se consignarán en un libro de actas sellado de conformidad con el Código Civil y Comercial. A continuación, se detalla la composición del Directorio de la Sociedad, con vencimiento de sus mandatos el 31 de diciembre de 2021, acorde al Artículo 357 de la Ley

General de Sociedades los directores permanecerán en su cargo hasta ser reemplazado.
 Presidente: Sr. Eduardo Pedro Bustos
 Directores Titulares: Sr. Ariel Edgardo Díaz
 Directores Titulares: Sr. Jaime Jose Garbarsky
 Directores Titulares: Sr. Walter Gabriel Fuks
 Directores Titulares: Sr. Carlos Alejandro Pastor

c) Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora de la Sociedad se encuentra compuesta por tres Síndicos titulares y tres suplentes, elegidos por la Asamblea de Accionistas por el término de 3 ejercicios en el desempeño de sus funciones y son reelegibles indefinidamente de acuerdo con el Estatuto Social. El vencimiento de los mandatos de los Síndicos fue el 31 de diciembre de 2021, acorde al Artículo 357 de la Ley General de Sociedades los síndicos permanecerán en su cargo hasta ser reemplazado.

La composición actual de la Comisión Fiscalizadora es la siguiente:

Síndicos Titulares: Contador José María Estévez
 Síndicos Titulares: Contadora Karina Gabriela Birán
 Síndicos Titulares: Abogado Carlos Miguel Estévez
 Síndicos Suplentes: Abogado Mario Andrés Petrigiani
 Síndicos Suplentes: Abogado Félix Guillermo Krebs
 Síndicos Suplentes: Abogado Manuel Arturo Gutierrez

a) Auditores externos

Anualmente, la Asamblea de Accionistas designa a los auditores externos independientes, encargados de auditar y certificar la documentación contable de la Sociedad. La Ley 26.831, el Decreto 1023/2013 y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (N.º T. 2013), aprobadas por la Resolución General 622/2013 de dicho organismo, establecen los recaudos a cumplir por parte de quienes se desempeñen como auditores externos de sociedades en régimen de oferta pública de valores negociables y por las sociedades que los designen, para garantizar su independencia e idoneidad profesional. El auditor externo designado por la Asamblea para la auditoría de los estados contables correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 es la Sociedad a "Price Waterhouse & Co. S.R.L..

Sistema de control interno de la sociedad:

La primera línea gerencial se reúne con una periodicidad semanal para intercambiar información y realizar los análisis necesarios para la toma inmediata de decisiones operativas e implementación de cursos de acción que se definan.

En el plano organizacional, se mantiene la centralización del proceso de toma de decisiones a través de distintos procedimientos delineados previamente, entre ellos el estricto control sobre las operaciones en las que la Sociedad interviene, ya que el Directorio entiende que es una de las medidas fundamentales para arribar al logro de los objetivos planteados. En este sentido, la sociedad viene efectuando una importante inversión en la optimización de todos los procesos de manera que optimizar la estructura y gestión.

La sociedad posee sistemas y procedimientos internos, que fueron concebidos respetando los criterios básicos de control interno. Se cuenta con un efectivo control presupuestario para seguir la marcha de los negocios, que permite prevenir y detectar desvíos. El área de Seguridad Informática de la Gerencia de Sistemas, mantiene sus funciones centralizadas y con altos niveles de control sobre la base de metodologías de clase mundial, formaliza y unifica las iniciativas y procedimientos relacionados con el acceso a los activos informáticos de la Compañía y es responsable por el cumplimiento de las regulaciones en materia de privacidad y protección de datos.

Situación patrimonial y financiera - razones de variaciones significativas operadas en partidas del activo y del pasivo. Explicación sobre Ingresos y gastos y su origen. Explicación de los flujos de fondos operacionales, de inversión y financiación:

1) ESTRUCTURA PATRIMONIAL COMPARATIVA CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
Activo corriente	2.493.332.977	2.565.539.930
Activo no corriente	7.872.988.611	6.867.506.145
Total	10.366.321.588	9.433.046.075
Pasivo corriente	1.849.259.708	1.835.697.005
Pasivo no corriente	6.345.289.781	5.468.225.498
Subtotal	8.194.549.489	7.303.922.503
Patrimonio neto	2.171.772.099	2.129.123.572
Total	10.366.321.588	9.433.046.075

2) ESTRUCTURA RESULTADOS

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
Resultado bruto	465.767.045	115.434.703
Resultado neto ordinario	240.772.088	323.307.936
Impuesto a las ganancias	(198.123.561)	(66.253.486)
Resultado del ejercicio	42.648.527	267.054.450

3) ESTRUCTURA DE LA GENERACION O APLICACION DE FONDOS

Concepto	31/12/2021	31/12/2020
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	(33.681.355)	365.448.365
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	181.239.730	(202.261.466)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	326.591.739	17.727.145
Resultados financieros generados por el efectivo	(191.963.275)	(95.438.416)
Aumento del efectivo	282.246.509	85.475.628

4) INDICADORES COMPARATIVOS

Indicadores	31/12/2021	31/12/2020	Fórmula de cálculo
Liquidez	1,35	1,40	Activo corriente/Pasivo corriente
Solvencia	0,26	0,29	Patrimonio Neto/Pasivo Total
Inmovilización capital	0,76	0,73	Activo no corriente/Total del Activo
Rentabilidad	0,004	0,13	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto promedio

En relación a las principales variaciones en las partidas patrimoniales, debemos mencionar:

1) Un aumento del activo total del 9,9%. Entre los principales rubros del activo merecen destacarse las siguientes variaciones:

a) **Aumento de Activos líquidos (Caja y Bancos e Inversiones temporarias):** el incremento neto ascendió a \$ 282 millones (153%) y se explica fundamentalmente por el incremento de inversiones temporarias y los fondos generados por las operaciones de financiación que dispuso el Directorio con la finalidad de proteger el patrimonio de la Sociedad.

b) **Aumento de créditos por ventas:** el aumento de \$ 187,3 millones (16% respecto del ejercicio anterior) se explica fundamentalmente por el efecto neto de un mayor nivel de cobranzas que de entregas durante el año.

- c) **Disminución de otros créditos:** la variación de \$ 382,6 millones (65% respecto del ejercicio anterior) se explica fundamentalmente por la disminución de créditos con la Sociedad controlante. Mitigado por el aumento de los depósitos en garantía en moneda extranjera por las operaciones de financiación.
- d) **Bienes de cambio:** el rubro presenta un aumento de \$ 913,5,1 millones (18%) que se explica por las inversiones en obras explicadas anteriormente.
- e) **Inversiones en otros entes:** la disminución de \$93 millones (24% con respecto al año anterior) se debe a que el Fideicomiso está en etapa de inversión y se generarán los ingresos contables a partir del año 2023 cuando comiencen las entregas de productos.

2) Un incremento del pasivo del 12%. Dentro de esta variación merecen destacarse:

- a) **Cuentas por pagar:** Tuvo un incremento de \$ 166,3 millones (19% respecto del ejercicio anterior).
- b) **Aumento de Préstamos:** se verifica un aumento de \$ 282,4 millones (476% con respecto al año anterior), debido a las operaciones de descuento de pagaré.
- c) **Aumento de anticipos de clientes:** el aumento de \$ 856,7 millones (59% respecto del ejercicio anterior) está explicado principalmente por las pre ventas de departamentos y locales efectuadas en 2021 que incrementaron el saldo de la cuenta.
- d) **Disminución de otros pasivos:** la disminución de \$ 546,8 millones (87% respecto del ejercicio anterior) se explica fundamentalmente por la disminución en términos reales del pasivo mantenido con los Fideicomisos que originan y administran una importante cartera de adherentes a los sistemas Natania, en el marco de los contratos celebrados con la sociedad fiduciaria de dichos fideicomisos, Desarrollos Fiduciarios S.A.

Propuesta de destino de los Resultados No Asignados y de Distribución de Dividendos

El Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 presenta en los rubros de Reservas Facultativas y Resultados No Asignados, un saldo positivo de \$ 2.171.772.099. El Directorio de la Sociedad, teniendo en cuenta el nivel de liquidez requerida por el negocio, los compromisos financieros y comerciales asumidos y fundamentalmente la inestabilidad del contexto económico dentro del cual la Sociedad desarrolla sus actividades, propone a la Asamblea de Accionistas no distribuir dividendos en efectivo y que el resultado del ejercicio pase a incrementar las reservas facultativas.

Reconocimiento

Es especial intención de este Directorio, finalizar la presente memoria dejando constancia que sin lugar a dudas, el potencial que Construir S.A. posee, está sustentado en el esfuerzo conjunto brindado por este Directorio, los señores accionistas, acreedores, clientes, asesores, proveedores, cada una de las gerencias y de los empleados de la Sociedad así como la comunidad en general, quienes continúan prestando su colaboración y demuestran su renovada confianza en la Sociedad y son en definitiva los protagonistas finales de nuestra actualidad y nuestro futuro.

En razón de todo lo expuesto, se somete a consideración de los Sres. Accionistas los documentos antes mencionados solicitando la aprobación de la gestión de este Directorio, saludándolos con la mayor consideración.

El Directorio, Ciudad de San Juan, a los 29 días del mes de abril de 2021.

En virtud de lo expuesto el Directorio, por unanimidad, resuelve aprobar los documentos contables antes referidos, previstos por el artículo 234, inciso 1° de la Ley 19.550 y atinentes al ejercicio antes relacionado, los que se encuentran transcritos en los registros sociales pertinentes. El Cr. José Estévez, en representación de la Comisión Fiscalizadora, expresa que contemporáneamente con la preparación de estos estados contables la Comisión Fiscalizadora los había revisado y recibido las explicaciones y aclaraciones que consideró necesarias y, dado que el proyecto de estados contables que acaba de ser aprobado por el Directorio coincide con el analizado por los síndicos, refiere que la Comisión Fiscalizadora ha emitido un informe aprobándolos, al que pasa a darle lectura, siendo aprobado por

unanimidad. Ingresando al análisis del segundo punto del orden del día, el señor Presidente expresa que en virtud de lo previsto en los arts. 234, incisos 1° y 2° y 237 de la ley 19.550 ha de convocarse a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, para así colocar al tratamiento de los socios los documentos de los cuales se han aprobado en la presente reunión, los que quedarán a su disposición en los plazos previstos por la ley, tanto en la sede social como por vía digital. Asimismo, refiere que en cumplimiento con las disposiciones estatutarias y del ordenamiento societario, se someterán a consideración de los accionistas los resultados del ejercicio la gestión de los administradores y síndicos, la fijación de sus remuneraciones por el mandato cumplido durante el ejercicio económico relacionado y la designación del nuevo directorio y síndicos por vencimiento de mandato, entre otras cuestiones que hacen al interés social. En consecuencia, el Presidente propone el siguiente texto de convocatoria: *"Convócase a los Señores Accionistas de CONSTRUIR S.A. a la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas a celebrarse el día 27 de Junio de 2022 a las 12 horas en la sede social, a efectos de tratar el siguiente orden del día: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria: 1. Designación de dos (2) accionistas para firmar el Acta de Asamblea 2. Motivos por los cuales la Asamblea se convoca fuera del plazo legal; 3. Consideración de los Estados Contables (Estados de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos), Memoria del Directorio e Informe de Comisión Fiscalizadora, referidos al Ejercicio Económico cerrado el 31/12/2021; 4. Consideración y destino de los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021; 5. Consideración de la gestión del Directorio y Comisión Fiscalizadora; 6. Fijación de la remuneración del Directorio y Comisión Fiscalizadora; 7. Determinación del número de integrantes del Directorio y su designación por un nuevo periodo estatutario; 8. Designación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora por un nuevo periodo estatutario; 9. Designación del Auditor Externo de los Estados Contables de la Sociedad; 10. Incorporación de un nuevo artículo en el Estatuto Social, a fin de autorizar la celebración de reuniones a distancia; 11. Rectificación de errores materiales involuntarios del Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 25 de junio de 2021; 12. Autorizaciones.* Por último, el Sr. Presidente expresa que existe la seguridad de la concurrencia a la Asamblea de la totalidad de los Sres. accionistas, que representan el 100% del capital social y de votos de la Sociedad, y de que votarán el Orden del Día por unanimidad, y por tanto, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del Art. 237 de la Ley N° 19.550, el Presidente propone se prescinda de las publicaciones de la convocatoria, moción que es aprobada por unanimidad. Tras un intercambio de opiniones, se resuelve por unanimidad proceder a la convocatoria para tratar el Orden del Día con arreglo a lo expuesto precedentemente por el Sr. Presidente. No restando otros puntos que debatir, de acuerdo al orden del día comunicado, se levanta la sesión, siendo las 13 hs.

