RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO
AL 31 DE ENERO DE 2024

EJERCICIO ECONÓMICO N° 25, INICIADO EL 1 DE AGOSTO DE 2023.
ACTIVIDAD PRINCIPAL: INVERSORA
DOMICILIO LEGAL: TUCUMÁN 141 9º PISO OFICINA A – CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

1) ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO:

Durante los 6 meses, la empresa continuó desarrollando la actividad de explotación de inmuebles propios con resultados positivos y con una cifra próxima al 92,5% de ocupación de su superficie alquilable.

El día 11 de octubre de 2023 se firmó la escritura traslativa y entrega de la posesión por la venta del inmueble que poseía la Sociedad en la Avenida Paseo Colón N° 439 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el precio total de USD 1.700.000.- (dólares estadounidenses un millón setecientos mil), percibiendo dicho importe vía transferencia bancaria y entregando escritura recibo por dicho importe en el día 17 de octubre de 2023.

El día 28 de diciembre de 2023 se realizó la compra y recibo de posesión por la compra del inmueble ubicado en Pedro Goyena 1153 Acassuso Provincia de Buenos Aires, por el precio de \$ 704.775.000 (pesos setecientos cuatro millones setecientos setenta y cinco mil) a moneda de dicha fecha.

En cuanto a las inversiones financieras, la política del Directorio continúa siendo combinar rentabilidad con bajo riesgo.

2) ESTRUCTURAS PATRIMONIALES, DE RESULTADOS Y DE FLUJOS DE EFECTIVOS COMPARATIVAS:

2.1) Estructura Patrimonial

	31/01/2024	31/01/2023	31/01/2022	31/01/2021	31/01/2020
Activo corriente	1.060.599.674	308.288.348	385.336.796	463.628.948	557.106.727
Activo no corriente	<u>2.786.785.180</u>	<u>3.546.463.520</u>	<u>3.610.672.736</u>	<u>3.666.657.003</u>	<u>3.665.640.835</u>
Total	3.847.384.854	3.854.751.868	3.996.009.532	4.130.285.951	4.222.747.563
Pasivo corriente	372.693.588	66.335.697	90.495.231	57.469.953	120.062.436
Pasivo no corriente	835.362.322	883.918.442	894.911.329	901.028.747	878.484.471
Patrimonio Neto	<u>2.639.328.944</u>	<u>2.904.497.730</u>	<u>3.010.602.972</u>	<u>3.171.787.251</u>	<u>3.224.200.655</u>
Total	3.847.384.854	3.854.751.868	3.996.009.532	4.130.285.951	4.222.747.563

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2024
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

JOSE MANUEL MEIJOMIL
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
T°108 F°122 C.P.C.E.C.A.B.A.

ALEJANDRO JAVIER GALVÁN (Socio) IGNACIO MASCARENHAS
Contador Público (U.N.L.P.) Presidente
T°149 F°227 C.P.C.E.C.A.B.A

NUEVO CONTINENTE S.A.
Número de Registro en la I.G.J. 6851

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	(550.177.183)	24.295.465	35.296.824	21.057.474	74.638.511
Resultados finan. y por tenencia	<u>1.129.788.136</u>	<u>88.955.851</u>	<u>28.643.365</u>	<u>41.957.014</u>	<u>50.434.370</u>
Resultado neto ordinario	579.610.953	113.251.315	63.940.188	63.014.488	125.072.881
Resultado por la posición monetaria neta	(458.248.944)	(77.886.961)	(65.384.250)	(93.383.417)	(113.372.223)
Impuesto a las Ganancias	<u>(334.680.883)</u>	<u>(20.133.456)</u>	<u>(17.954.305)</u>	<u>14.773.623</u>	<u>(54.023.011)</u>
Resultado neto (pérdida) ganancia	(213.318.874)	15.230.898	(19.398.367)	(15.595.306)	(42.322.354)

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	31/01/2024	31/01/2023	31/01/2022	31/01/2021	31/01/2020
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	(215.214.459)	46.096.451	87.759.244	(3.961.367)	2.967.290
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	(758.139.393)	15.949.132	(3.346.176)	0	(3.974.439)
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(34.194.133)	(57.974.158)	(86.154.733)	(86.833.838)	(146.496.379)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.007.547.985)	4.071.425	(1.741.665)	(90.795.205)	(147.503.528)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	31/01/2024	31/01/2023	31/01/2022	31/01/2021	31/01/2020
Porcentaje Ocupación	92,46%	59,09%	58,22%	58,22%	58,22%

4) INDICES:

	31/01/2024	31/01/2023	31/01/2022	31/01/2021	31/01/2020
Liquidez	2,846	4,647	4,258	8,067	4,640
Solvencia	2,185	3,057	3,055	3,309	3,229
Inmovilización del Capital	0,724	0,920	0,904	0,888	0,868
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,077	0,005	-0,006	-0,005	-0,013

5) PERSPECTIVAS:

Las situación de pandemia superada en virtud del proceso de vacunación de la población, complementada con la situación del conflicto bélico derivado de la guerra entre Rusia y Ucrania, han afectado a la economía mundial y del país en general y al sector inmobiliario en particular. Esta situación se ve agravada por la caída de la actividad económica, del nivel de empleo y de la pérdida del poder adquisitivo de los salarios que provoca una fuerte caída del consumo.

El tipo de cambio comprador/vendedor al 31 de enero de 2024 ascendía a \$ 823,40 / \$ 826,40 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de julio de 2023 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 274,85 / \$ 275,25 respectivamente, generándose una devaluación del 199,58% del peso argentino. El Directorio de la Sociedad evalúa de forma permanente los efectos que esto genera en la situación patrimonial y financiera de la Sociedad, no obstante, se informa que, al no tener pasivos nominados en moneda extranjera, no

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2024
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

JOSE MANUEL MEIJOMIL
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
T°108 F°122 C.P.C.E.C.A.B.A.

ALEJANDRO JAVIER GALVÁN (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
T°149 F°227 C.P.C.E.C.A.B.A

IGNACIO MASCARENHAS
Presidente

NUEVO CONTINENTE S.A.

Número de Registro en la I.G.J. 6851

se requiere de la aplicación de políticas de cobertura para cubrir el riesgo de devaluación del peso argentino. La caída en la actividad y la consecuente reducción de la recaudación ha producido también un importante desequilibrio fiscal que era financiado hasta el cambio de gobierno principalmente con emisión de circulante que se destina en mayor medida a subsidios. Este desequilibrio constituye un factor de inflación que también favorece el aumento de la brecha cambiaria.

La situación de pandemia y sus efectos en el contexto económico afecta el normal desarrollo de las actividades de la Sociedad. Se espera que los resultados de las operaciones se vean afectados durante el tiempo que la crisis económica continúe, no obstante el Directorio considera que no se plantean dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha, estimando la recuperación de los niveles de rentabilidad patrimonial una vez estabilizado el curso normal de los negocios.

Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con estas incertidumbres.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2024

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13/03/2024
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

JOSE MANUEL MEIJOMIL
Por Comisión Fiscalizadora
Contador Público (U.B.A.)
T°108 F°122 C.P.C.E.C.A.B.A.

ALEJANDRO JAVIER GALVÁN (Socio)
Contador Público (U.N.L.P.)
T°149 F°227 C.P.C.E.C.A.B.A

IGNACIO MASCARENHAS
Presidente