

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO
AL 31 DE JULIO DE 2022

EJERCICIO ECONÓMICO N° 23, INICIADO EL 1 DE AGOSTO DE 2021.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: INVERSORA

DOMICILIO LEGAL: TUCUMÁN 141 9º PISO OFICINA A – CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

1) ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL EJERCICIO:

Durante el ejercicio, la empresa continuó desarrollando la actividad de explotación de inmuebles propios con resultados positivos y con una cifra próxima al 55% de ocupación de su superficie alquilable.

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

	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020	31/07/2019	31/07/2018
Activo corriente	60.467.303	87.020.762	117.850.395	161.725.512	180.423.633
Activo no corriente	<u>715.128.472</u>	<u>726.582.836</u>	<u>734.930.280</u>	<u>736.115.307</u>	<u>744.544.365</u>
Total	775.595.775	813.603.598	852.780.675	897.840.819	924.967.998
Pasivo corriente	8.579.901	11.229.186	15.755.254	24.838.010	24.346.815
Pasivo no corriente	177.944.924	179.542.070	182.601.248	183.781.411	184.850.600
Patrimonio Neto	<u>589.070.950</u>	<u>622.832.342</u>	<u>654.424.173</u>	<u>689.221.398</u>	<u>715.770.583</u>
Total	775.595.775	813.603.598	852.780.675	897.840.819	924.967.998

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	10.356.109	12.751.155	14.796.419	32.458.882	77.259.482
Resultados finan. y por tenencia	<u>6.984.177</u>	<u>10.781.072</u>	<u>28.535.411</u>	<u>65.442.709</u>	<u>18.559.853</u>
Resultado neto ordinario	17.340.286	23.532.227	43.331.830	97.901.591	95.819.335
Resultado por la posición monetaria neta	(31.914.795)	(34.117.464)	(30.477.213)	(60.965.322)	(40.555.399)
Impuesto a las Ganancias	<u>(1.966.968)</u>	<u>(3.650.943)</u>	<u>(11.316.921)</u>	<u>(31.075.763)</u>	<u>37.117.715</u>
Resultado neto (pérdida) ganancia	(16.541.477)	(14.236.180)	1.537.696	5.860.506	92.381.651

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/10/2022

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/10/2022
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

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020	31/07/2019	31/07/2018
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	8.087.981	6.722.977	(9.205.967)	(12.223.775)	(29.647.260)
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	(668.807)	278.337	10.785.171		52.437.124
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(17.219.919)	(17.355.653)	(36.334.918)	(32.409.686)	(35.980.857)
(Disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	(9.800.745)	(10.354.339)	(34.755.714)	(44.633.462)	(13.190.992)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020	31/07/2019	31/07/2018
Porcentaje Ocupación	54,94%	58,22%	58,22%	58,22%	85,27%

4) INDICES:

	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020	31/07/2019	31/07/2018
Liquidez	7,048	7,750	7,480	6,511	7,411
Solvencia	3,158	3,265	3,299	3,304	3,422
Inmovilización del Capital	0,922	0,893	0,862	0,820	0,805
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,027	-0,022	0,002	0,008	0,129

5) PERSPECTIVAS:

El Directorio considera que la coyuntura del mercado inmobiliario actual se encuentra atravesando un momento de incertidumbre, dado por los índices de inflación que afectan y distorsionan la economía, más la variación del tipo de cambio del peso argentino, más la aparición de la pandemia del COVID-19, por el que hace que las personas o empresas posterguen su decisión al momento de tomar un alquiler de una oficina o un local comercial. Si se mantiene el nivel actual de ocupación de los inmuebles como piso, el resultado por la explotación de bienes inmuebles continuará siendo positivo. Igualmente, se espera un repunte de la actividad para el presente año. Respecto a las inversiones financieras, se continuará con la misma política que hasta ahora.

Las situaciones de pandemia complementadas con la situación del conflicto bélico derivado de la guerra entre Rusia y Ucrania han afectado a la economía del país en general y al sector inmobiliario en particular. El 29 de marzo de 2020 se publicó el decreto 320/20 que, en el marco de la emergencia pública, suspende desalojos, prorroga la vigencia de los contratos de locación y congela precios de alquileres hasta el 30 de setiembre de 2020, luego prorrogado por Decreto 766/20 hasta el 31 de marzo de 2021. También fue aprobado por el Congreso de la Nación una nueva ley de alquileres. Por otra parte, la renegociación de la deuda externa también afecta el valor de las inversiones de la Sociedad. El tipo de cambio comprador/vendedor al 31 de julio de 2022 ascendía a \$ 131,07 / \$ 131,27 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de julio de 2021 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 96,49 / \$ 96,69 respectivamente, generándose una devaluación del 35,84% 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 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 en importante desequilibrio fiscal que es financiado principalmente con emisión de circulante que se destina en mayor medida a subsidios para paliar los efectos de la pandemia. Este desequilibrio constituye un factor de inflación que también favorece el aumento de la brecha cambiaria.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/10/2022

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/10/2022
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

Efectos del Covid -19 sobre la actividad de la Sociedad:

La situación de pandemia y sus efectos en el contexto económico afecta el normal desarrollo de las actividades de la Sociedad. El Directorio de la sociedad ha evaluado planes para mitigar los efectos negativos que la pandemia genera sobre la actividad de la empresa. El Directorio y la Gerencia están monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad. Siguiendo esta línea, se han implementado una serie de acciones, que incluyen: (i) medidas para proteger a los empleados mediante la mejora de las condiciones de seguridad e higiene, incluido el trabajo remoto, (ii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo y reduciendo los gastos, (iii) negociación con los locatarios para extender los plazos de pago, y (iv) reducción de las inversiones en remodelación o mantenimiento al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19. A pesar de estos esfuerzos, se espera que los resultados de operaciones se vean afectados negativamente en períodos futuros y durante el tiempo que la crisis de salud 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 06/10/2022

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 06/10/2022
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

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.