

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO
AL 31 DE OCTUBRE DE 2022

EJERCICIO ECONÓMICO N° 24, INICIADO EL 1 DE AGOSTO DE 2022.

ACTIVIDAD PRINCIPAL: INVERSORA

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

1) ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO:

Durante los 3 meses, 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

	31/10/2022	31/10/2021	31/10/2020	31/10/2019	31/10/2018
Activo corriente	70.457.144	104.397.445	132.194.308	179.097.695	236.287.562
Activo no corriente	859.401.617	874.930.090	890.875.971	887.544.133	896.671.302
Total	929.858.761	979.327.536	1.023.070.280	1.066.641.828	1.132.958.863
Pasivo corriente	10.434.922	12.059.074	16.470.282	39.313.801	37.916.313
Pasivo no corriente	214.303.678	216.692.503	217.895.083	208.604.497	221.762.759
Patrimonio Neto	705.120.161	750.575.959	788.704.915	818.723.530	873.279.792
Total	929.858.761	979.327.536	1.023.070.280	1.066.641.828	1.132.958.863

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	2.238.239	5.196.566	1.207.123	5.329.732	21.526.034
Resultados finan. y por tenencia	3.559.766	2.689.681	(751.086)	3.241.392	32.180.183
Resultado neto ordinario	5.798.005	7.886.247	456.037	8.571.124	53.706.218
Resultado por la posición monetaria neta	(11.015.755)	(8.386.835)	(7.245.133)	(18.858.658)	(27.979.403)
Impuesto a las Ganancias	(1.106.754)	(1.143.112)	5.691.569	(3.389.329)	(16.911.932)
Resultado neto (pérdida) ganancia	(6.324.504)	(1.643.699)	(1.097.527)	(13.676.864)	8.814.882

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/12/2022

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/12/2022
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.

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	31/10/2022	31/10/2021	31/10/2020	31/10/2019	31/10/2018
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	910.217	4.550.466	(5.133.257)	(16.011.276)	(47.854.826)
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	0	(807.745)	0	(1.190.544)	0
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	0	0	0	0	8.734.395
(Disminución) neto del efectivo y sus equivalentes	910.217	3.742.722	(5.133.257)	(17.201.821)	(39.120.432)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	31/10/2022	31/10/2021	31/10/2020	31/10/2019	31/10/2018
Porcentaje Ocupación	54,94%	58,22%	58,22%	58,22%	84,66%

4) INDICES:

	31/10/2022	31/10/2021	31/10/2020	31/10/2019	31/10/2018
Liquidez	6,752	8,657	8,026	4,556	6,232
Solvencia	3,138	3,281	3,365	3,302	3,363
Inmovilización del Capital	0,924	0,893	0,871	0,832	0,791
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,009	-0,002	-0,001	-0,016	0,010

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 situación de pandemia 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. El Gobierno Nacional logró cerrar el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, que establece una nueva refinanciación de deuda por U\$S 44.500 millones bajo un programa de facilidades extendidas, que tendrá una duración de 10 años y que servirá para financiar los vencimientos del programa "stand-by" acordado durante el gobierno anterior. Por otra parte, los Gobiernos de los EEUU y Argentina firmaron un acuerdo intergubernamental que permitirá el intercambio recíproco de cierta información de cuentas financieras entre Argentina y Estados Unidos. El Gobierno Nacional habla de un nuevo sinceramiento que permita a las personas humanas y jurídicas acceder a la exteriorización voluntaria de tenencias con carácter previo al intercambio de datos con el país de Norte. Resta conocer los términos y alcance de este nuevo blanqueo que todo indicaría que será puesto a tratamiento legislativo en los próximos días.

El tipo de cambio comprador/vendedor al 31 de octubre de 2022 ascendía a \$ 156,71 / \$ 156,91 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de julio de 2022 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 131,07 / \$ 131,27 respectivamente, generándose una devaluación del 19,56% del peso argentino. El

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/12/2022

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/12/2022
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

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 un 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.

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 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 12/12/2022

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12/12/2022
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