

**Estados Financieros  
Nuevo Continente S.A.**

31 de enero de  
**2023**

---

Período de 6 meses

# Nuevo Continente S.A.

Domicilio Legal: Tucumán 141 piso 9 oficina A  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ejercicio económico Nº 24 iniciado el 1º de agosto de 2022

## Estados financieros intermedios condensados al 31 de enero de 2023

### CONTENIDO

DATOS GENERALES DE LA SOCIEDAD

NÓMINA DEL DIRECTORIO Y COMISION FISCALIZADORA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

- Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado
- Estado del Resultado y del Otro Resultado Integral Intermedio Condensado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedio Condensado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO

INFORMACION REQUERIDA POR EL ART. 68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE  
BUENOS AIRES – NOTA 29

INFORME Y ACTA DE LA COMISION FISCALIZADORA

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.)  
Tº108 Fº122 C.P.C.E.C.A.B.A.

ALEJANDRO JAVIER GALVÁN (Socio)  
Contador Público (U.N.L.P.)  
Tº149 Fº227 C.P.C.E.C.A.B.A

IGNACIO MASCARENHAS  
Presidente

Nuevo Continente S.A.

Domicilio Legal: Tucumán 141 piso 9 oficina A  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Estados financieros intermedios condensados  
al 31 de enero de 2023  
Presentados en forma comparativa

Actividad principal de la Sociedad: Inversora  
Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 6.851  
Fecha del estatuto: 16 de mayo de 2000  
De su última modificación: 13 de noviembre de 2003  
Fecha de vencimiento del estatuto: 01 de Abril de 2099  
C.U.I.T.: 30-70710143-8

| Composición del Capital                                 |                                  |           |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| (cifras en pesos)                                       |                                  |           |
| Acciones                                                | Emitido, suscrito e<br>integrado | Inscripto |
| 3.150.000 acciones ordinarias de \$ 1 y 1 voto cada una | 3.150.000                        | 3.150.000 |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.

Domicilio Legal: Tucumán 141 piso 9 oficina A

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## DIRECTORIO - COMISION FISCALIZADORA-AUDITOR EXTERNO

|                                             |                                      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Presidente</b>                           | Sr. Ignacio Mascarenhas              |
| <b>Vicepresidente</b>                       | Sr. Juan M. Mascarenhas              |
| <b>Director Titular</b>                     | Sr. Daniel A. Mascarenhas.           |
| Director Suplente                           | Sr. José Miguel Mascarenhas          |
| Director Suplente                           | Sr. Felipe Mascarenhas               |
| Director Suplente                           | Sr. Juan Esteban Russo               |
| <b>Síndico Titular</b>                      | Sr. Alfredo Ángel Esperón            |
| <b>Síndico Titular</b>                      | Sra. María Digna Cibeira             |
| <b>Síndico Titular</b>                      | Sr. José Manuel Meijomil             |
| Síndico Suplente                            | Sr. Alejandro Javier Galván          |
| Síndico Suplente                            | Sr. Gustavo Adolfo Carlino           |
| Síndico Suplente                            | Sra. María Elsa Castro               |
| <b>Cdor. Certificante y Auditor Externo</b> | Sr. Alejandro Javier Galván(titular) |
| Cdor. Certificante y Auditor Externo        | Sr. Gustavo Adolfo Carlino(suplente) |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO

Al 31 de enero de 2023 y 31 de julio de 2022

Presentado en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                              | Nota  | 31/01/23             | 31/07/22             |
|----------------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| <b>Activo</b>                                |       |                      |                      |
| <b>Activo corriente</b>                      |       |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo          | 4     | 43.359.188           | 43.231.056           |
| Activos financieros                          | 5.    | 38.981.468           | 31.571.508           |
| Deudores por arrendamientos operativos       | 6.    | 705.307              | 2.801.104            |
| Otros créditos                               | 7.    | 3.980.105            | 7.796.927            |
| <b>Total</b>                                 |       | <b>87.026.068</b>    | <b>85.400.595</b>    |
| <b>Activo no corriente</b>                   |       |                      |                      |
| Impuesto a las ganancias diferido            | 19.1. | 2.345.183            | 5.209.537            |
| Propiedades, planta y equipo                 | 8.    | 12.168.164           | 12.377.502           |
| Propiedades de inversión                     | 9.    | 986.610.366          | 992.419.916          |
| <b>Total</b>                                 |       | <b>1.001.123.713</b> | <b>1.010.006.955</b> |
| <b>Total del activo</b>                      |       | <b>1.088.149.781</b> | <b>1.095.407.550</b> |
| <b>Pasivo</b>                                |       |                      |                      |
| <b>Pasivo corriente</b>                      |       |                      |                      |
| Cuentas por pagar                            | 10.   | 806.570              | 495.736              |
| Beneficios a los empleados y deudas sociales | 11.   | 2.662.333            | 4.479.302            |
| Deudas fiscales                              | 12.   | 979.722              | 1.468.980            |
| Dividendos a pagar                           | 13.   | 9.811.355            | 893.878              |
| Otros pasivos                                | 14.   | 4.465.784            | 4.779.873            |
| <b>Total</b>                                 |       | <b>18.725.764</b>    | <b>12.117.769</b>    |
| <b>Pasivo no corriente</b>                   |       |                      |                      |
| Impuesto a las ganancias diferido            | 19.2. | 249.519.474          | 251.319.333          |
| <b>Total</b>                                 |       | <b>249.519.474</b>   | <b>251.319.333</b>   |
| <b>Total del pasivo</b>                      |       | <b>268.245.238</b>   | <b>263.437.102</b>   |
| <b>Patrimonio</b>                            |       |                      |                      |
| Capital Social                               | 15.1. | 3.150.000            | 3.150.000            |
| Ajuste Integral del capital                  | 15.1. | 346.060.333          | 346.060.333          |
| Reserva legal                                | 16.1. | 21.993.122           | 21.993.122           |
| Reserva para distribución de dividendos      | 16.1. | 252.974.131          | 292.701.778          |
| Reserva con Fines de Inv. y Ren. Activo Fijo | 16.1. | 18.857.795           | 18.857.795           |
| Reserva especial adopción NIIF               | 16.1. | 172.569.664          | 172.569.664          |
| Resultados no asignados                      | 16.1. | 4.299.498            | (23.362.244)         |
| <b>Total del patrimonio</b>                  |       | <b>819.904.543</b>   | <b>831.970.448</b>   |
| <b>Total del pasivo y del patrimonio</b>     |       | <b>1.088.149.781</b> | <b>1.095.407.550</b> |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.

## ESTADO DEL RESULTADO Y DEL OTRO RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO CONDENSADO

Por los períodos de 6 meses finalizados el 31 de enero de 2023 y 2022

Presentado en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                    | Nota  | por 6 meses       |                    | por 3 meses *1    |                    |
|----------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                                                    |       | 31/01/23          | 31/01/22           | 31/01/2023        | 31/01/2022         |
| Ingresos por arrendamientos operativos             | 17.1  | 35.222.556        | 41.433.987         | 17.753.674        | 20.560.113         |
| Ingresos por recuperos de gastos                   | 17.1  | 9.832.514         | 10.428.341         | 5.018.663         | 4.800.553          |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos                 |       | (1.158.419)       | (1.271.027)        | (608.231)         | (623.357)          |
| Gastos de explotación                              | 18.1. | (23.711.790)      | (23.815.406)       | (11.353.667)      | (12.076.602)       |
| Intereses ganados                                  | 17.2  | 1.714.981         | 568.331            | 1.429.322         | 350.645            |
| <b>Ganancia bruta</b>                              |       | <b>21.899.842</b> | <b>27.344.227</b>  | <b>12.239.761</b> | <b>13.011.352</b>  |
| Gastos de administración                           | 18.1. | (14.308.904)      | (17.235.332)       | (7.551.901)       | (9.197.060)        |
| Ingresos financieros                               | 18.2. | 23.974.967        | 7.680.304          | 19.812.955        | 4.692.432          |
| Costos financieros                                 | 18.2. | (578.788)         | (162.960)          | (293.943)         | (102.739)          |
| Otros Ingresos                                     | 18.4. | 982.358           | 423.301            | 982.358           | 423.301            |
| Resultados derivados de la posición monetaria neta | 18.3. | (21.986.546)      | (18.457.183)       | (9.104.613)       | (8.649.534)        |
| Resultado antes de impuestos                       |       | 9.982.929         | (407.641)          | 16.084.617        | 177.751            |
| Gasto por impuesto a las ganancias                 | 19.   | (5.683.431)       | (5.068.283)        | (4.389.182)       | (3.731.515)        |
| <b>Ganancia neta del ejercicio</b>                 |       | <b>4.299.498</b>  | <b>(5.475.924)</b> | <b>11.695.435</b> | <b>(3.553.764)</b> |

  

|                             |     |       |         |
|-----------------------------|-----|-------|---------|
| Ganancia por Acción Básica  | 26. | 1,365 | (1,738) |
| Ganancia por Acción Diluida | 26. | 1,365 | (1,738) |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO

Por los períodos de 6 meses finalizados al 31 de enero de 2023 y 2022

Presentado en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                                                  | Nota | 31/01/23                   | 31/01/22                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| <b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>                                             |      |                            |                            |
| <b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>                                                             |      |                            |                            |
| Ganancia / (Pérdida) ordinaria del período                                                       |      | 4.299.498                  | (5.475.926)                |
| <u>Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:</u> |      |                            |                            |
| Depreciación de prop.planta y equipo y prop de inversión                                         | 8-9  | 6.018.887                  | 6.069.445                  |
| Diferencia de cambio                                                                             | 18.2 | (9.619.517)                | (4.783.832)                |
| Resultado por otras inversiones                                                                  |      | (11.912.206)               | 4.385.078                  |
| Resultado derivado de la posición monetaria neta (efectivo y equivalentes de efectivo)           |      | 10.640.699                 | 11.945.141                 |
| Cambios en activos y pasivos operativos:                                                         |      |                            |                            |
| - Disminución en deudores por arrendamiento                                                      |      | 2.095.799                  | 1.145.609                  |
| - Disminución en otros créditos                                                                  |      | 3.816.822                  | 943.643                    |
| - Disminución en activos no corrientes por imp a las ganancias diferido                          |      | 2.864.354                  | 1.810.395                  |
| - Aumento/(Disminución) en cuentas por pagar                                                     |      | 310.835                    | (3.293.592)                |
| - (Disminución) en benef. a empleados y deudas sociales                                          |      | (1.816.969)                | (2.138.236)                |
| - (Disminución) en deudas fiscales                                                               |      | (489.258)                  | (18.467)                   |
| - Aumento en dividendos a pagar y otros pasivos                                                  |      | 8.603.387                  | 15.136.534                 |
| - (Disminución) en pasivos no corrientes por impuesto a las ganancias diferido                   |      | (1.799.859)                | (952.419)                  |
| <b><u>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades operativas</u></b>          |      | <b><u>13.012.471</u></b>   | <b><u>24.773.372</u></b>   |
| <b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>                                                           |      |                            |                            |
| Alta de propiedades, planta y equipo (pagos)                                                     |      | -                          | (944.585)                  |
| <b><u>Flujo neto de efectivo (utilizado) en las actividades de inversión</u></b>                 |      | <b><u>4.502.247</u></b>    | <b><u>(944.585)</u></b>    |
| <b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>                                                        |      |                            |                            |
| Dividendos                                                                                       | 16.2 | (16.365.403)               | (24.320.438)               |
| <b><u>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</u></b>                |      | <b><u>(16.365.403)</u></b> | <b><u>(24.320.438)</u></b> |
| <b><u>Aumento / (Disminución) neta del efectivo y de sus equivalentes</u></b>                    |      | <b><u>1.149.315</u></b>    | <b><u>(491.651)</u></b>    |
| Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio                                                  | 4    | 43.231.056                 | 63.761.971                 |
| Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo                   |      | (7.927.977)                | (6.151.951)                |
| Diferencia de cambio no realizada sobre moneda extranjera                                        | 18.2 | 9.619.517                  | 4.783.832                  |
| Diferencia de cambio y resultado por medición al valor razonable de equivalencia de efectivo     |      | (2.712.722)                | (5.793.190)                |
| subtotal                                                                                         |      | 42.209.874                 | 56.600.662                 |
| Efectivo y equivalentes al cierre del ejercicio                                                  | 4    | 43.359.188                 | 56.109.011                 |
| <b><u>Aumento / (Disminución) neto del efectivo y de sus equivalentes</u></b>                    |      | <b>1.149.315</b>           | <b>(491.651)</b>           |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO CONDENSADO

Al 31 de enero de 2023 y al 31 de julio de 2022

Presentado en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual - Ver nota 3.3)

|                                           | Capital Social | Ajuste Integral del capital | Reserva legal | Reserva Especial Adopción NIIF | Reserva para distribución de dividendos | Reserva con fines de inversión y renov. activo fijo | Resultados no asignados | Total del patrimonio |
|-------------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de agosto de 2022             | 3.150.000      | 346.060.333                 | 21.993.122    | 172.569.664                    | 292.701.778                             | 18.857.795                                          | (23.362.244)            | 831.970.448          |
| Resolución Asamblea 29/11/2022            |                |                             |               |                                |                                         |                                                     |                         |                      |
| * Desafectación Reserva para Dist.de Div. |                |                             |               |                                | (23.362.244)                            |                                                     | 23.362.244              |                      |
| * Dividendo en Efectivo                   |                |                             |               |                                | (16.365.403)                            |                                                     |                         | (16.365.403)         |
| Ganancia Neta del Ejercicio               |                |                             |               |                                |                                         |                                                     | 4.299.498               | 4.299.498            |
| Saldos al 31 de enero de 2023             | 3.150.000      | 346.060.333                 | 21.993.122    | 172.569.664                    | 252.974.131                             | 18.857.795                                          | 4.299.498               | 819.904.543          |

|                                      | Capital Social | Ajuste Integral del capital | Reserva legal | Reserva Especial Adopción NIIF | Reserva para distribución de dividendos | Reserva con fines de inversión y renov. activo fijo | Resultados no asignados | Total del patrimonio |
|--------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de agosto de 2021        | 3.150.000      | 346.060.333                 | 21.993.122    | 172.569.664                    | 337.128.590                             | 18.857.795                                          | (20.106.373)            | 879.653.131          |
| Resolución Asamblea 25/11/2021       |                |                             |               |                                |                                         |                                                     |                         |                      |
| * Reserva para Distrib de Dividendos |                |                             |               |                                | (20.106.374)                            |                                                     | 20.106.374              |                      |
| * Dividendo en Efectivo              |                |                             |               |                                | (24.320.438)                            |                                                     | -                       | (24.320.438)         |
| Pérdida Neta del Ejercicio           |                |                             |               |                                |                                         |                                                     | (23.362.245)            | (23.362.245)         |
| Saldos al 31 de julio de 2022        | 3.150.000      | 346.060.333                 | 21.993.122    | 172.569.664                    | 292.701.778                             | 18.857.795                                          | (23.362.244)            | 831.970.448          |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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.

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Contenido

|                                                                                                                                             |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Nota 1. Información corporativa .....                                                                                                       | 12                                   |
| 1.1. Introducción .....                                                                                                                     | 12                                   |
| 1.2. Actividades de la Sociedad .....                                                                                                       | 12                                   |
| Nota 2. Bases de preparación de los estados financieros .....                                                                               | 12                                   |
| 2.1. Obligatoriedad del uso de las NIIF para la preparación de los estados financieros de la Sociedad .....                                 | 12                                   |
| 2.2. Bases de preparación .....                                                                                                             | 13                                   |
| 2.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha .....                           | <b>¡Error! Marcador no definido.</b> |
| 2.3.1. Normas e Interpretaciones emitidas aun no vigentes, no adoptadas por la Sociedad .....                                               | <b>¡Error! Marcador no definido.</b> |
| 2.3.2.: Nuevas NIIF aprobadas por el IASB con vigencia a partir de los estados financieros iniciados a partir del 01 de enero de 2020. .... | <b>¡Error! Marcador no definido.</b> |
| Nota 3. Resumen de las principales políticas contables aplicadas .....                                                                      | 16                                   |
| 3.1. Normas contables aplicables .....                                                                                                      | 16                                   |
| 3.2. Carácter de la entidad que informa.....                                                                                                | 17                                   |
| 3.3. Moneda funcional .....                                                                                                                 | 17                                   |
| 3.3.1. Moneda funcional de la entidad .....                                                                                                 | 17                                   |
| 3.3.2. Información financiera en economías de alta inflación .....                                                                          | 18                                   |
| 3.4. Impuestos.....                                                                                                                         | 19                                   |
| 3.4.1. Impuestos corrientes.....                                                                                                            | 19                                   |
| 3.4.2. Impuestos diferidos .....                                                                                                            | 19                                   |
| 3.4.3. Efectos de las últimas reformas impositivas. ....                                                                                    | 20                                   |
| 3.5. Propiedades, planta y equipo .....                                                                                                     | 21                                   |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.6. Propiedades de inversión .....                                                                            | 22 |
| 3.7. Prueba de deterioro del valor de las propiedades, planta y equipo y de las propiedades de inversión ..... | 22 |
| 3.8. Arrendamientos.....                                                                                       | 23 |
| 3.9. Clasificación de las partidas en corrientes y no corrientes .....                                         | 23 |
| 3.10. Provisiones .....                                                                                        | 24 |
| 3.11. Activos y pasivos financieros, y cuentas por cobrar y pagar.....                                         | 24 |
| 3.11.1 Activos financieros .....                                                                               | 24 |
| 3.11.2. Pasivos financieros .....                                                                              | 25 |
| 3.12. Beneficios de empleados a corto plazo .....                                                              | 26 |
| 3.13. Partidas del patrimonio .....                                                                            | 27 |
| 3.13.1. Capital social.....                                                                                    | 27 |
| 3.13.2. Ajuste de Capital .....                                                                                | 27 |
| 3.13.3. Reserva legal .....                                                                                    | 27 |
| 3.13.4. Reserva para distribución de dividendos.....                                                           | 28 |
| 3.13.5. Reserva con fines de inversión y renovación de activos fijos.....                                      | 28 |
| 3.13.6. Reserva Especial adopción de NIIF.....                                                                 | 28 |
| 3.13.7. Resultados acumulados (no asignados) .....                                                             | 28 |
| 3.14. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas .....                                      | 29 |
| 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo.....                                                                 | 30 |
| Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo.....                                                               | 30 |
| Nota 5. Activos financieros.....                                                                               | 31 |
| Nota 6. Deudores por arrendamientos operativos .....                                                           | 32 |
| Nota 7. Otros créditos.....                                                                                    | 32 |
| Nota 8. Propiedades, planta y equipo .....                                                                     | 33 |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Nota 9. Propiedades de inversión.....                                    | 35 |
| Nota 10. Cuentas por pagar.....                                          | 37 |
| Nota 11. Beneficios a los empleados y deudas sociales .....              | 37 |
| Nota 12. Deudas fiscales .....                                           | 38 |
| Nota 13. Dividendos a pagar .....                                        | 38 |
| Nota 14. Otros pasivos .....                                             | 39 |
| Nota 15. Capital social.....                                             | 39 |
| 15.1. Composición.....                                                   | 39 |
| 15.2. Gestión de capital.....                                            | 40 |
| Nota 16. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos .....               | 40 |
| 16.1. Reservas y otras partidas del patrimonio distintas al Capital..... | 40 |
| 16.2. Política de dividendos.....                                        | 41 |
| Nota 17. Ingresos por actividades ordinarias.....                        | 42 |
| 17.1. Ingresos por arrendamientos y recupero de gastos .....             | 42 |
| 17.2. Composición de los intereses ganados .....                         | 42 |
| Nota 18. Gastos y otros resultados .....                                 | 43 |
| 18.1. Gastos de explotación y administración .....                       | 43 |
| 18.2. Otros resultados y Costos Financieros .....                        | 44 |
| 18.3. Resultados derivados de la posición monetaria neta .....           | 45 |
| 18.4. Otros ingresos.....                                                | 45 |
| Nota 19. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido.....               | 46 |
| 19.1. Impuesto a las Ganancias Diferido - Crédito .....                  | 46 |
| 19.2. Impuesto a las Ganancias Diferido – Pasivo .....                   | 47 |
| Nota 20. Arrendamientos .....                                            | 48 |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Nota 21. Partes relacionadas .....                                                                | 49 |
| 21.1. Partes relacionadas de la Sociedad .....                                                    | 49 |
| 21.2. Transacciones y saldos con las partes relacionadas de la Sociedad .....                     | 49 |
| 21.3. Información acerca del personal clave de la gerencia .....                                  | 50 |
| Nota 22. Bienes de disponibilidad restringida.....                                                | 50 |
| Nota 23. Provisiones y contingencias .....                                                        | 50 |
| Nota 24. Instrumentos Financieros.....                                                            | 50 |
| 24.1. Antigüedad de los activos financieros y pasivos financieros.....                            | 50 |
| 24.2. Valor razonable de activos financieros y pasivos financieros .....                          | 52 |
| 24.3. Naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros.             | 55 |
| Nota 25. Segmentos de operación .....                                                             | 57 |
| Nota 26. Ganancia por acción .....                                                                | 59 |
| Nota 27. Hechos posteriores .....                                                                 | 60 |
| 27.1. Panorama económico y efectos del Covid -19 .....                                            | 60 |
| 27.2. Efectos del Covid -19 sobre la actividad de la Sociedad .....                               | 61 |
| Nota 28. Otras Resolución de la CNV.....                                                          | 61 |
| Nota 29. Información art 68 del reglamento de la B.C.B.A derogado por la RG 873/2020<br>CNV ..... | 62 |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 1. Información corporativa

### 1.1. Introducción

Nuevo Continente es una sociedad constituida en la República Argentina y organizada bajo la forma de sociedad anónima, registrada en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de Buenos Aires el 16 de mayo de 2000, bajo el Número 6851, del Libro 11, de Sociedades por Acciones. Su domicilio legal se encuentra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y su sede social en Tucumán 141 Piso 9 Oficina A. Su duración ha sido fijada hasta el 16 de mayo del 2099 pudiendo ser prorrogada o disuelta antes de la fecha fijada en la forma prevista en el Artículo 244 de la Ley de Sociedades Comerciales. Nuevo Continente es una sociedad que se encuentra en el régimen de la oferta pública y con autorización para cotizar sus acciones en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde el 17 de abril de 2000.

### 1.2. Actividades de la Sociedad

La actividad principal de Nuevo Continente S.A. es el arrendamiento de sus propiedades de inversión, ya sean locales comerciales u oficinas. Los mismos se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y las provincias de Buenos Aires, Santa Fé y Mendoza.

## Nota 2. Bases de preparación de los estados financieros

### 2.1. Obligatoriedad del uso de las NIIF para la preparación de los estados financieros de la Sociedad

A través de la Resolución General N° 562/09 y 576/10, la Comisión Nacional de Valores (CNV) ha dispuesto la aplicación de la Resolución Técnica (RT) N° 26 de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la República Argentina, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad).

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Debido a que la Sociedad se encuentra incluida en el régimen de oferta pública mencionado por su capital, la aplicación de tales normas resultó obligatoria a partir de los ejercicios iniciados el 1° de agosto de 2012.

## 2.2. Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Sociedad, por el período finalizado el 31 de enero de 2023, han sido preparados de conformidad con el marco contable establecido por la CNV. Dicho marco contable se basa en la aplicación de las NIIF.

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, Régimen Informativo Periódico, Capítulo I, Régimen Informativo, Sección I, Disposiciones Generales, Artículo 1º, punto b.1) de dichas Normas, la Sociedad ha optado por presentar los estados financieros intermedios finalizados el 31 de enero de 2023, en forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad N° 34 (NIC 34).

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y desgloses adicionales requeridos en la elaboración de estados financieros completos. No obstante, los estados financieros intermedios condensados contienen información adicional a la requerida por la NIC 34, que la Dirección de la Sociedad considera relevante para un adecuado análisis e interpretación de la situación patrimonial, financiera y de los resultados de las operaciones de la Sociedad.

Asimismo, en la preparación de los presentes estados financieros se han considerado los requerimientos de la Resolución Técnica N° 26 (con sus modificatorias) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y las normas de la CNV (N.T.2013), cuya observancia no entra en conflicto con el cumplimiento de las NIIF, tal como se afirma en el párrafo anterior.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado, en su caso, para adoptar otras bases de medición requeridas por las NIIF, expresados en términos de unidades de medida corrientes a la fecha del cierre actual de los presentes estados financieros.

La CNV ha emitido la Resolución General 777/2018 mediante el cual establece que las entidades sujetas a fiscalización de la Comisión deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29), siendo su aplicación obligatoria para aquellos estados financieros anuales o de períodos intermedios que cierran a partir del 31 de diciembre de 2018.

En razón de lo mencionado en los párrafos precedentes, la Sociedad presenta los presentes estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV, el cual se basa en la aplicación de las NIIF, en particular la NIC 29 sobre Información financiera en economías

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

hiperinflacionarias, presentando de esta manera los estados financieros en moneda homogénea del cierre del período.

Empresa en marcha: A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan aportar dudas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga operando normalmente como empresa en marcha. No obstante, las modificaciones ocurridas en las condiciones de mercado donde la Sociedad opera, como consecuencia de los efectos de la pandemia de Covid-19, afectan la actividad que desarrolla la Sociedad generando algunas dudas sobre el desenvolvimiento futuro de la economía y del mercado inmobiliario donde la sociedad participa. El impacto y consecuencias del Covid-19 y las condiciones del mercado que afectan la actividad de la Sociedad, se detallan en Nota 27.

## 2.3. Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

### 2.3.1. Normas e Interpretaciones emitidas aun no vigentes, no adoptadas por la Sociedad

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Sociedad, que se detallan a continuación:

- Venta o Aportación de Activos (Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28) <sup>A</sup> (1).
- NIIF 17 Contratos de Seguros <sup>B</sup> (1).
- Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificación a la NIC 1) <sup>C</sup> (1).
- Ventas seguidas de arrendamiento (Modificación a la NIIF 16) <sup>C</sup> (1).
- Pasivos no corrientes con condiciones pactadas (Modificaciones a la NIC 1) <sup>C</sup> (1).
- Modificaciones a la NIIF 17 <sup>B</sup> (1).
- Ampliación de la Exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (modificaciones a la NIIF 4) <sup>B</sup> (1).
- Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2) <sup>B</sup> (1).
- Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8) <sup>B</sup> (1).
- Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12) <sup>B</sup>

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

A: Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

B: Aplicación obligatoria a los estados financieros correspondientes a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

C: Aplicación obligatoria a los estados financieros correspondientes a períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2024.

(1) Por la actividad de la Sociedad no se prevé que este pronunciamiento tenga algún tipo de impacto sobre las cifras de sus estados financieros.

A continuación, se resume el contenido de los principales pronunciamientos emitidos aprobados por el IASB, pero no empleados por la Sociedad en los presentes estados financieros, distintos a los indicados con (1).

## ***Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)***

En mayo de 2021, el IASB emitió esta modificación a la NIC 12, Impuesto a las Ganancias, para requerir que una entidad reconozca:

- a) Un pasivo por impuesto diferido por cualquier diferencia temporaria imponible, excepto en la medida en que ésta, en el momento de la transacción, no dé lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe.
- b) Un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que utilizar esas diferencias temporarias deducibles, salvo que el activo por impuestos diferidos aparezca por causa del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que, en el momento de la transacción, no da lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe.

Una entidad aplicará Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única a las transacciones que se ocurran a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado.

## **2.3.2.: Nuevas NIIF aprobadas por el IASB con vigencia a partir de los estados financieros iniciados a partir del 01 de enero de 2020.**

El IASB aprobó los siguientes pronunciamientos, con vigencia obligatoria para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2020:

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3).
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).
- Reducciones de alquiler relacionadas con el Covid-19 (modificaciones a la NIIF 16).

La Sociedad debió haber aplicado estos pronunciamientos a partir de los presentes estados financieros. La entrada en vigencia de estas normas no ha tenido efectos sobre los importes informados por la entidad.

## Nota 3. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

### 3.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros han sido preparados utilizando los requerimientos específicos de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las bases de medición se describen en forma completa a continuación.

Dado que los presentes estados financieros por un período intermedio de tres meses se presentan de forma condensada, la Sociedad ha empleado para su preparación la NIC 34 Información Financiera Intermedia.

Las informaciones se presentan en pesos (\$), moneda de curso legal en la República Argentina y sin centavos, expresados en moneda de poder adquisitivo del cierre actual, preparadas a partir de los registros contables de Nuevo Continente S.A. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables. Las áreas con mayor grado de complejidad y que requieren frecuentemente, la utilización del juicio, o aquellas en las que los supuestos o estimaciones resultan significativos se detallan en la Nota 3.14 sobre juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.

Información comparativa: la información financiera se presenta a efectos comparativos con los saldos al 31 de julio de 2022 y al 31 de enero de 2022.

Las cifras comparativas al 31 de julio de 2022 y al 31 de enero de 2022 que se exponen en los estados financieros a efectos comparativos, surgen de re-expresar los importes de los estados financieros a dicha fecha, ajustados conforme el mecanismo de reexpresión de la NIC 29 y

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

utilizando los índices que se describen en Nota 3.3.2 a los presentes estados financieros. De corresponder, sobre los mismos se efectuaron ciertas reclasificaciones a efectos comparativos.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación en su reunión del día 13 de marzo de 2023.

## 3.2. Carácter de la entidad que informa

Nuevo Continente S.A. es una entidad individual, que no posee participaciones que le otorguen control, control conjunto o influencia significativa. Por lo tanto, los presentes estados financieros son los individuales de la Sociedad. Debe destacarse que de acuerdo con las NIIF, los estados financieros de una entidad que no tenga una subsidiaria, una asociada, o una participación en entidades controladas de forma conjunta no son estados financieros separados.

Asimismo, Nuevo Continente S.A. no es una sociedad subsidiaria asociada ni un negocio conjunto de otra entidad.

## 3.3. Moneda funcional

### 3.3.1. Moneda funcional de la entidad

La NIC 21 describe a la moneda funcional como *la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad*.

La moneda funcional de Nuevo Continente S.A. es el peso argentino, moneda de curso legal en la República Argentina, que coincide con la moneda de presentación de los presentes estados financieros indicada en la nota 3.1.

Para determinar la moneda funcional, la Dirección de la Sociedad consideró la moneda:

- que influye fundamentalmente en los precios de sus arrendamientos operativos (actividad principal de la Sociedad);
- del país cuyas fuerzas competitivas y regulaciones determinan fundamentalmente tales precios; y
- que influye fundamentalmente en los costos de la mano de obra, de los materiales y de otros costos para suministrar sus servicios.

Al preparar los estados financieros, las transacciones en moneda distinta de la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera), se registraron utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectuaron las operaciones. Al final del período y de cada ejercicio que se

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se ajustaron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se ajustaron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

## 3.3.2. Información financiera en economías de alta inflación

La NIC 29 requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional es la de una economía de alta inflación, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden la información comparativa de los estados financieros.

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar, entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años, al 31 de enero de 2023, se ubica en el 315,63%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018 y, por lo tanto, con posterioridad a dicha fecha deben re-expresarse los estados financieros. A su vez, el 29 de septiembre de 2018, la FACPCE aprobó la Resolución de Junta de Gobierno 539-18 confirmando lo mencionado en forma precedente.

Debe tenerse en consideración que también fue promulgada por el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) la Ley N° 27.468 que modifica el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y deroga el Decreto (PEN) 1269-02, modificado por el 664-03, que no permitía la presentación de estados financieros reexpresados, restableciendo la presentación de los estados financieros en moneda constante, conforme lo establece el art.62 "infine" de la Ley General de Sociedades. La mencionada Ley N° 27.468 delegó en el PEN, a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir del cual surtirán efectos las disposiciones citadas en relación a los estados financieros que les sean presentados. La CNV, mediante su Resolución General 777/2018 dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido en la NIC 29.

Por lo tanto:

- a) Debido a diversos factores que derivaron en la aceleración en el proceso inflacionario experimentado por el entorno económico en la Argentina, se concluyó que el peso argentino es una moneda que debe ser re-expresada a poder adquisitivo de cierre, de conformidad con el procedimiento descrito en la NIC 29, para dar cumplimiento a lo requerido por las Normas NIIF.
- b) Los presentes estados financieros corresponden al quinto ejercicio en el cual la Sociedad utiliza el procedimiento de reexpresión monetaria.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

- c) El índice que se utilizó a efectos de la reexpresión es el definido por la Resolución de Junta de Gobierno N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, tal como fue dispuesto por la Resolución General 777/2018 de la CNV.
- d) Entre el 31 de enero de 2023 y julio de 2022, la evolución del referido índice muestra una evolución del nivel general de precios del 41,23%, mientras que para el período que va de julio 2021 a enero de 2022, se evidencia una variación en el nivel general de precios del 21,47%.

En un período inflacionario, toda entidad que mantenga un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios perderá poder adquisitivo, y toda entidad que mantenga un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios ganará poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste.

Resumidamente, el mecanismo de reexpresión de la NIC 29 establece que los activos y pasivos monetarios no serán reexpresados dado que ya se encuentran expresados en la unidad de medida corriente al cierre del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos sujetos a ajustes en función de acuerdos específicos, se ajustarán en función de tales acuerdos.

Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del período sobre el que se informa, tales como el valor neto de realización u otros, no es necesario re-expresarlas. Los restantes activos y pasivos no monetarios serán reexpresados por un índice general de precios.

La pérdida o ganancia por la posición monetaria neta se incluyó en el Resultado integral neto del período que se informa, revelando esta información en una partida separada denominada "Resultados derivados de la posición monetaria neta".

## 3.4. Impuestos

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto a las ganancias corriente, y las variaciones en los saldos de activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por las diferencias temporarias entre las bases contables de sus activos y pasivos con sus correspondientes bases fiscales.

### 3.4.1. Impuestos corrientes

El cargo por impuesto corriente se basó en las ganancias fiscales correspondientes a cada ejercicio presentado. La ganancia fiscal difiere del resultado informado en los estados financieros debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y a las partidas que nunca serán gravables o deducibles.

El cargo en concepto del impuesto corriente se calculó utilizando las tasas fiscales promulgadas o substancialmente aprobadas al final del ejercicio sobre el cual se informa en la República Argentina. Los impuestos corrientes se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral del período.

### 3.4.2. Impuestos diferidos

Los saldos por impuestos diferidos se reconocen a partir de las diferencias temporarias entre bases

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen, para todas las diferencias temporarias imponibles en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estima probable que la entidad dispondrá de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que se espera que las diferencias temporarias se reversen. Para determinar tal tasa fiscal se basa en las tasas que al final del período sobre los que se informan que hayan sido aprobadas o prácticamente haya terminado el proceso de su aprobación.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos, existentes al final de cada período sobre los que se informan.

Los activos por impuestos diferidos se compensaron con pasivos por impuestos diferidos sólo si a) existió legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del impuesto a las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo Nuevo Continente S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por impuestos diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

La reexpresión de los estados financieros de acuerdo a lo establecido en la NIC 29, dieron lugar a que surjan diferencias entre la ganancia contable y la fiscal que determina el Impuesto a las Ganancias. Tales diferencias se tratan contablemente de acuerdo con la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

### 3.4.3. Efectos de las últimas reformas impositivas.

El 16 de junio de 2021 se promulgó la Ley N° 27.630 que modifica la Ley del Impuesto a las Ganancias en cuanto a la tasa aplicable a las sociedades. La nueva norma establece escalas progresivas sobre la base de alícuotas marginales, escalonadas en tres segmentos según el nivel de ganancia neta imponible obtenida en cada período/ejercicio fiscal. La alícuota varía entre el 25% y el 35% y se incluye una retención del 7% a la distribución de dividendos y utilidades. Estas modificaciones tienen vigencia para ejercicios iniciados el 01 de enero de 2021. A los efectos de determinar los activos y pasivos por impuesto diferido, la Sociedad ha aplicado sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas a la fecha de emisión de estos estados financieros. En particular, los activos y pasivos por impuestos diferidos se midieron utilizando la tasa del 25% correspondiente al primer segmento de la escala, que la Sociedad espera aplicar a la ganancia o pérdida final en los períodos o ejercicios en los que se espera que se vayan a revertir las correspondientes diferencias temporarias o utilizar pérdidas o créditos

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

fiscales, considerando la situación actual y proyección producto de crisis en la que se encuentra el sector inmobiliario.

Ajuste por inflación integral impositivo. La Ley 27.430 modificada por la ley 27.468 establece las reglas para la aplicación del mecanismo del ajuste por inflación en el Impuesto a las ganancias. Al cierre del presente período, se ha evidenciado una variación acumulada del 41,23% en el índice de precios. En consecuencia, se ha procedido a aplicar el ajuste por inflación impositivo integral previsto en la Ley del Impuesto a las Ganancias vigente.

## 3.5. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se expresan por su costo, o costo atribuido reexpresado, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Los costos incluyen conceptos que cumplen los criterios de la NIC 16 para su reconocimiento y medición inicial. El costo reexpresado de cada partida de Propiedad, planta y equipo, o el costo menos la depreciación acumulada reexpresado de las mismas, se determina aplicando al costo histórico o costo atribuido y a la depreciación, en su caso, la variación del índice general de precios desde la fecha de adquisición o valuación hasta la del presente estado financiero.

Para los componentes significativos de cada partida de propiedades, planta y equipo que se deban reemplazar periódicamente, la Sociedad reconoce tales componentes como activos individuales separados, con sus vidas útiles específicas y sus depreciaciones respectivas. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección o reparación de gran envergadura, su costo se reconoce como un reemplazo en el importe en libros de la planta y el equipo, si se cumplen los criterios para su reconocimiento. Todos los demás costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurren.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus importes depreciables al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad.

Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 3.14 (Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas).

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre del ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes de Propiedades, planta y equipos se expone en Nota 3.14.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 3.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se midieron por su costo, incluidos los costos de transacción, o por su costo atribuido reexpresado. El costo reexpresado de las Propiedades de inversión, o el costo menos la depreciación acumulada reexpresado de las mismas, se determina aplicando al costo histórico o costo atribuido y a la depreciación, en su caso, la variación del índice general de precios desde la fecha de adquisición o valuación hasta la del presente estado financiero.

El importe en libros incluye el costo de reemplazar parte de una propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios para su reconocimiento; y excluye los costos del mantenimiento periódico de la propiedad de inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se midieron sobre la base de su costo menos depreciaciones acumuladas y deterioros acumulados, de existir.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, se reconoce en el estado del resultado en el período en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso.

## 3.7. Prueba de deterioro del valor de las propiedades, planta y equipo y de las propiedades de inversión

La NIC 36 establece que la Dirección de la Sociedad deberá evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

el modelo de valoración que resulte más apropiado.

La Dirección de la Sociedad no ha determinado el importe recuperable de acuerdo con la NIC 36, por no existir indicios internos o externos que pongan en evidencia la posibilidad de un deterioro sobre sus activos. No obstante, el Directorio evalúa esta situación, considerando el impacto y consecuencias del COVID-19 y sus efectos en las condiciones de mercado, que pudieran afectar la actividad de la Sociedad.

## 3.8. Arrendamientos

Al 31 de enero de 2023, la Sociedad no ha celebrado contratos de arrendamientos financieros.

Todos los otros arrendamientos son tratados como arrendamientos operativos. Los cobros (o los derechos a estos) en el arrendamiento operativo son reconocidos como ingresos en forma lineal sobre la base del contrato de arrendamiento, y los costos asociados tales como mantenimiento y seguros son cargados como gastos cuando se incurren en ellos. Los ingresos por arrendamientos operativos constituyen la actividad principal de la Nuevo Continente S.A. (ver Nota 1.2.).

## 3.9. Clasificación de las partidas en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica y presenta a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera realizar, o se pretende vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del periodo de doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- a) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- c) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Sociedad se considera un ciclo operativo de 12 meses.

## 3.10. Provisiones

Las provisiones se reconocen, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulta probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable de su importe.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos de los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce un activo por reembolso si se considera prácticamente seguro que se recibirá tal importe, y su monto puede ser medido con fiabilidad.

En Nota 23 se informa sobre la inexistencia de reclamos contra la Sociedad.

## 3.11. Activos y pasivos financieros, y cuentas por cobrar y pagar

### 3.11.1 Activos financieros

#### 1) Medición inicial

Los activos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Las compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por una norma o convención del mercado (compraventas convencionales) se reconocen en la fecha de la compraventa, es decir, la fecha en la que la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Sociedad incluyen efectivo y colocaciones a corto plazo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar e instrumentos financieros con y sin cotización.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 2) Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

### a) Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

La sociedad solo cuenta con activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, e incluyen a los activos mantenidos para negociar. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados.

### b) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado del resultado. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

### c) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimientos fijos se clasifican como mantenidos hasta el vencimiento, cuando la Sociedad tiene la intención y la capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado del resultado. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

## 3.11.2. Pasivos financieros

### 1) Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento de su reconocimiento

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar y descubiertos en cuentas corrientes bancarias.

## 2) Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

### a) Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano.

Las ganancias o pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados.

### b) Préstamos que devengan interés

Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

## 3.12. Beneficios de empleados a corto plazo

Los beneficios de empleados a corto plazo, incluyendo el derecho a vacaciones, son pasivos corrientes incluidos en "Beneficios a los empleados y deudas sociales", medidos por el importe nominal que la Sociedad espera pagar. Dentro de esta partida se incluyen también las deudas sociales que se originan en los beneficios a los empleados y los honorarios a directores y síndicos de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 3.13. Partidas del patrimonio

Las partidas del patrimonio se basan en las normas contables vigentes a la fecha de transición. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias (reservas) aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha del último ajuste por inflación contable. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital".
- Las otras reservas, no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 31 de julio de 2017. A partir de ese momento, se han reexpresado en moneda de cierre del ejercicio o período intermedio.
- Por su parte, los importes de los resultados no asignados se determinaron tomando como base el resto de las partidas reexpresadas en los estados financieros.

### 3.13.1. Capital social

Está compuesto por los aportes efectuados por los accionistas, representados por acciones, y comprende a las acciones en circulación a su valor nominal. La totalidad de las acciones han sido pagadas por los accionistas.

### 3.13.2. Ajuste de Capital

De acuerdo lo establecido por las regulaciones vigentes la diferencia entre el importe de los aportes de los accionistas capitalizados reexpresados por inflación y su importe nominal debe ser presentada de forma desagregada dentro del patrimonio de la Sociedad.

### 3.13.3. Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y los saldos acumulados de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 3.13.4. Reserva para distribución de dividendos

Reservas constituidas por la Asamblea de accionistas con el fin específico de ser destinadas al pago de dividendos a los accionistas.

## 3.13.5. Reserva con fines de inversión y renovación de activos fijos

Reservas constituidas por la Asamblea de accionistas con el fin específico de ser aplicado a inversiones en activos fijos.

## 3.13.6. Reserva Especial adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Resolución General 609/2012 de la CNV "*Disposición de Resultados No Asignados originados por aplicación de NIIF por primera vez*", la diferencia positiva que surge de aplicar lo dispuesto por las NIIF en oportunidad de su adopción por primera vez solo podrá ser utilizada para su capitalización o para absorber resultados negativos. En el caso de la Sociedad, la diferencia positiva por este concepto ascendió a \$16.322.707 al momento de su constitución, siendo su valor reexpresado de \$ 172.569.664, y la Asamblea de Accionistas del 26 de noviembre de 2013 decidió constituir la presente reserva por aquel importe.

## 3.13.7. Resultados acumulados (no asignados)

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados Acumulados", en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- e) Ajuste de capital y;
- f) Capital social.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 3.14. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de los períodos sobre los que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en períodos futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

Los procedimientos de medición, que deben seguirse en los estados financieros se han diseñado para asegurar que la información resultante sea fiable, y que se revela en ellos, de forma apropiada, toda la información financiera significativa que sea relevante para la comprensión de la situación financiera o la rentabilidad de la entidad. Aunque las mediciones realizadas tanto en los estados financieros anuales como en los intermedios se basan, frecuentemente, en estimaciones razonables, la preparación de la información financiera intermedia requiere, por lo general, un uso mayor de métodos de estimación que la información anual.

No obstante, en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

A continuación se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros de la Sociedad al 31 de enero de 2023. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección de la Sociedad. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el período actual o futuro.

### a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los períodos en los cuales la dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad:

|                                     | <u>Vida útil</u> |
|-------------------------------------|------------------|
| Muebles y útiles                    | 8 -10 años       |
| Hardware                            | 3 -5 años        |
| Instalaciones                       | 7 - 10 años      |
| Propiedades ocupadas por los dueños | 50 años          |
| Propiedades de inversión            | 50 años          |

La Sociedad revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada período, basándose en la utilidad esperada de los activos. La

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos.

## b) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la Sociedad.

La determinación del importe de los activo por impuestos diferidos que se pueden reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la gerencia, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

## c) Clasificación de los arrendamientos

La Sociedad clasifica los arrendamientos como operativos y financieros, atendiendo a la esencia económica de los acuerdos. Para ello, evalúa si los acuerdos de arrendamientos transfieren sustancialmente los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado. Sobre esta base, la Sociedad concluyó que todos sus arrendamientos son operativos.

## d) Distinción de una propiedad ocupada por el dueño de una propiedad de inversión

En el caso del inmueble ubicado en Av. Paseo Colón 439 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Sociedad debió estimar la parte que es ocupada por el dueño (espacio destinado a las oficinas administrativas de Nuevo Continente S.A.) de la parte que es propiedad de inversión. Esta distinción se hizo siguiendo la base de los metros cuadrados ocupados por el dueño respecto de los metros cuadrados totales de la propiedad. La sociedad trasladó sus oficinas administrativas a otra ubicada en la calle Tucumán 141 piso 9 A - C.A.B.A. el día 30 de agosto de 2019, manteniendo el espacio de las anteriores oficinas destinado a archivos de documentación y depósitos de bienes muebles.

## 3.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor.

## Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Se compone de la siguiente manera:

## Efectivo y Equivalentes de efectivo

|                                                    | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Efectivo y Recaudaciones a depositar               | 25.559.391         | 23.557.619         |
| Bancos nacionales y Sociedades de Bolsa nacionales | 3.251.539          | 5.375.701          |
| Fondos en bancos del exterior                      | 14.548.259         | 14.297.735         |
| <b>Total</b>                                       | <b>43.359.188</b>  | <b>43.231.056</b>  |

## Nota 5. Activos financieros

Se compone de la siguiente manera:

### Activos Financieros

|                                   | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Depositadas en el País</u>     |                    |                    |
| Acciones                          | -                  | 3.173.829          |
| Fondos de Inversión               | 2.051.874          | -                  |
| Títulos Públicos                  | 14.630.107         | 11.815.203         |
| <u>Depositadas en el Exterior</u> |                    |                    |
| Acciones                          | 1.419.680          | 1.306.918          |
| Títulos Públicos                  | 20.879.807         | 15.275.558         |
| <b>Total</b>                      | <b>38.981.468</b>  | <b>31.571.508</b>  |

El objeto de invertir en activos financieros es buscar la máxima rentabilidad con los fondos generados en el negocio y excedentes, al menor riesgo posible.

Las acciones locales fueron valuados a la cotización al cierre de los presentes estados financieros.

Las acciones depositadas en el exterior fueron valuados a su cotización al cierre de los presentes estados financieros (de acuerdo al tipo de cambio comprador del Banco Nación a igual fecha).

Los fondos de inversión fueron valuados a la cotización al cierre de los presentes estados financieros.

Los títulos públicos locales fueron valuados a la cotización al cierre de los presentes estados financieros.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Los títulos públicos depositados en el exterior fueron valuados a su cotización al cierre de los presentes estados financieros (de acuerdo al tipo de cambio comprador del Banco Nación a igual fecha).

## Nota 6. Deudores por arrendamientos operativos

Se compone de la siguiente manera:

### Deudores por Arrendamientos operativos

|                         | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| NSS S.A.                | -                  | 1.445.760          |
| Cositas S.A.            | -                  | 203.377            |
| M.B.G. Comercial S.R.L. | 444.622            | 500.406            |
| Indublutec S.R.L.       | -                  | 38.948             |
| Skull S.A.S.            | -                  | 181.855            |
| House to House SA       |                    | 42.144             |
| Zarcom S.R.L.           | 202.685            | 388.613            |
| David Perez Vallejos    | 58.000             | -                  |
| Total                   | <u>705.307</u>     | <u>2.801.104</u>   |

Los deudores por arrendamientos operativos constituyen la principal partida por cobrar de la Sociedad y se originan por los contratos de arrendamientos operativos de la Sociedad que constituyen su principal fuente de ingresos. Estas partidas se miden por el importe por cobrar; y en caso de resultar significativo el efecto financiero, las mismas se miden por su valor descontado. La Sociedad no ha reconocido ninguna provisión para cuentas de dudoso cobro luego de haber realizado un análisis individual de recuperabilidad de la cartera de créditos.

No existen deudores por arrendamientos operativos que sean partes relacionadas de la Sociedad.

La antigüedad de las cuentas por cobrar se presenta en la Nota 24.

## Nota 7. Otros créditos

Se compone de la siguiente manera:

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Otros Créditos

|                                                   | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuesto Bienes Personales-Acciones y Part.Soc.   | 2.285              | 3.228              |
| Saldo de libre Disponibilidad AFIP                | 950.550            | -                  |
| Saldo a favor Prov. Impuesto a las Ganancias      | -                  | 5.063.440          |
| Sicore Retenciones 4ta.Categoría a favor          | 46.434             | 67.958             |
| Impuesto sobre los Ingresos Brutos Saldo a favor  | 77.682             | 60.672             |
| Depósito en Garantía Alquiler Oficina Tucumán 141 | 149.440            | 148.093            |
| Gastos de Propiedades a Recuperar                 | 1.767.352          | 1.670.792          |
| Gastos a recobrar                                 | 99.147             | 140.030            |
| Otros Créditos                                    | 887.215            | 642.714            |
| <b>Total</b>                                      | <b>3.980.105</b>   | <b>7.796.927</b>   |

No existen otros créditos con partes relacionadas de la Sociedad.

## Nota 8. Propiedades, planta y equipo

Se compone de la siguiente manera:

|                                       | <u>31/01/23</u>   | <u>31/07/22</u>   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Propiedad Ocupada por el dueño</b> |                   |                   |
| Paseo Colón 417/39-CABA               | 11.643.377        | 11.695.299        |
| <b>Activo por Derecho de Uso</b>      |                   |                   |
| Oficina Tucumán 141 P 9 A - CABA      | 524.788           | 682.203           |
| <b>Total</b>                          | <b>12.168.164</b> | <b>12.377.502</b> |

A continuación se presenta una conciliación de los saldos al inicio y al final del período (de forma comparativa) del importe en libros de cada clase de propiedades, planta y equipo de la Sociedad. Dichas conciliaciones se presentan de forma separada para el “costo original” (o costo atribuido) de cada clase y para sus correspondientes “depreciaciones acumuladas”.

No existen partidas de propiedades, planta y equipo cuya disponibilidad se encuentre restringida para la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                 | Muebles<br>y útiles | Mobiliario       | Propiedad Ocup.por<br>Dueño | Activo por Derecho<br>de uso- Oficina | Total             |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Costo Original ( o atribuido)</b>            |                     |                  |                             |                                       |                   |
| Al 1 de agosto de 2021                          | 696.151             | 1.123.773        | 12.837.358                  | 1.339.280                             | 15.996.562        |
| Adquisiciones                                   | -                   | -                | -                           | 944.585                               | <b>944.585</b>    |
| Disminuciones                                   | -                   | -                | -                           | -                                     | -                 |
| <b>Total al 31 de julio de 2022</b>             | <b>696.151</b>      | <b>1.123.773</b> | <b>12.837.358</b>           | <b>2.283.865</b>                      | <b>16.941.147</b> |
| <b>Depreciación y deterioro</b>                 |                     |                  |                             |                                       |                   |
| Al 1 de agosto de 2021                          | 696.151             | 1.123.773        | 1.038.232                   | 1.236.257                             | <b>4.094.413</b>  |
| Depreciaciones                                  | -                   | -                | 103.827                     | 365.406                               | <b>469.233</b>    |
| Pérdida por deterioro                           | -                   | -                | -                           | -                                     | -                 |
| <b>Total al 31 de julio de 2022</b>             | <b>696.151</b>      | <b>1.123.773</b> | <b>1.142.059</b>            | <b>1.601.662</b>                      | <b>4.563.646</b>  |
| <b>Importe en libros al 31 de julio de 2022</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>11.695.298</b>           | <b>682.203</b>                        | <b>12.377.502</b> |

|                                                 | Muebles<br>y útiles | Mobiliario       | Propiedad Ocup.por<br>Dueño | Activo por Derecho<br>de uso- Oficina | Total             |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Costo Original ( o atribuido)</b>            |                     |                  |                             |                                       |                   |
| Al 1 de agosto de 2022                          | 696.151             | 1.123.773        | 12.837.357                  | 2.283.865                             | 16.941.147        |
| Adquisiciones                                   | -                   | -                | -                           | -                                     | -                 |
| Disminuciones                                   | -                   | -                | -                           | -                                     | -                 |
| <b>Total al 31 de enero de 2023</b>             | <b>696.151</b>      | <b>1.123.773</b> | <b>12.837.357</b>           | <b>2.283.865</b>                      | <b>16.941.147</b> |
| <b>Depreciación y deterioro</b>                 |                     |                  |                             |                                       |                   |
| Al 1 de agosto de 2022                          | 696.151             | 1.123.773        | 1.142.059                   | 1.601.662                             | <b>4.563.646</b>  |
| Depreciaciones                                  | -                   | -                | 51.922                      | 157.416                               | <b>209.337</b>    |
| Pérdida por deterioro                           | -                   | -                | -                           | -                                     | -                 |
| <b>Total al 31 de enero de 2023</b>             | <b>696.151</b>      | <b>1.123.773</b> | <b>1.193.981</b>            | <b>1.759.078</b>                      | <b>4.772.984</b>  |
| <b>Importe en libros al 31 de enero de 2023</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>         | <b>11.643.377</b>           | <b>524.788</b>                        | <b>12.168.164</b> |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 9. Propiedades de inversión

Se compone de la siguiente manera:

|                                  | <u>31/01/23</u>    | <u>31/07/22</u>    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Paseo Colón 417/39-Cap.Fed.      | 441.571.554        | 443.540.408        |
| S.Estero 1573-Mar del Plata      | 15.545.774         | 15.698.200         |
| Calle 8 N°862-La Plata           | 21.097.934         | 21.304.792         |
| Bolívar 381/5- Cap.Fed.          | 339.876.348        | 341.446.828        |
| Fondo de La Legua 253-San Isidro | 83.390.383         | 84.131.598         |
| San Martín 2689/99- Santa Fe     | 10.222.582         | 10.379.947         |
| Córdoba 1561/77- Rosario         | 31.384.516         | 31.851.532         |
| Las Heras 150/162- Mendoza       | 23.641.896         | 23.938.205         |
| Necochea 155/159- Mendoza        | 19.879.379         | 20.128.406         |
| Total                            | <u>986.610.366</u> | <u>992.419.916</u> |

A continuación se presenta una conciliación de los saldos al inicio y al final del período (de forma comparativa) del importe en libros de las Propiedades de inversión de la Sociedad. Dichas conciliaciones se presentan de forma separada para el “costo original” (o costo atribuido) de las Propiedades de inversión y para sus correspondientes “depreciaciones acumuladas”.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                             | Propiedades de<br>Inversión |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Costo Original ( o atribuido)</u></b> |                             |
| Al 1 de agosto de 2021                      | 1.140.875.806               |
| Adquisiciones                               | -                           |
| Disminuciones                               | -                           |
| Total al 31 de julio de 2022                | 1.140.875.806               |
| <b><u>Depreciación y deterioro</u></b>      |                             |
| Al 1 de agosto de 2021                      | 136.836.788                 |
| Depreciaciones                              | 11.619.102                  |
| Pérdida por deterioro                       | -                           |
| Total al 31 de julio de 2022                | 148.455.890                 |
| <b>Importe al 31 de julio de 2022</b>       | <b>992.419.916</b>          |

|                                             | Propiedades de<br>Inversión |
|---------------------------------------------|-----------------------------|
| <b><u>Costo Original ( o atribuido)</u></b> |                             |
| Al 1 de agosto de 2021                      | 1.140.875.806               |
| Adquisiciones                               | -                           |
| Disminuciones                               | -                           |
| Total al 31 de enero de 2023                | 1.140.875.806               |
| <b><u>Depreciación y deterioro</u></b>      |                             |
| Al 1 de agosto de 2021                      | 148.455.890                 |
| Depreciaciones                              | 5.809.550                   |
| Pérdida por deterioro                       | -                           |
| Total al 31 de enero de 2023                | 154.265.440                 |
| <b>Importe al 31 de enero de 2023</b>       | <b>986.610.366</b>          |

El valor razonable de la Propiedad de inversión más representativa, no supera a su valor recuperable medido en función de su tasación realizada por una empresa de servicios inmobiliarios. De acuerdo con lo establecido por las NIIF, constituye una medición de nivel 3 dentro de la jerarquía del valor razonable. No obstante, el Directorio evalúa esta situación, considerando el impacto y consecuencias del COVID-19 y sus efectos en las condiciones de mercado, que pudieran afectar la actividad de la Sociedad.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 10. Cuentas por pagar

Se compone de la siguiente manera:

### Cuentas por pagar

|                                     | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Suarez, Menendez y Asociados S.R.L. | 506.000            | 425.964            |
| Caja de Valores S.A.                | 11.979             | 14.265             |
| Metrogas                            | 3.625              | -                  |
| AMX                                 | 3.678              | -                  |
| Agua y Sanaeamiento Mendoza S.A.    | 24.333             | 47.026             |
| Aguas Santafesinas S.A.             | -                  | 7.614              |
| Di Nellia Claudio                   | 120.483            | 867                |
| Edesur S.A.                         | 1.530              | -                  |
| Tamashiro                           | 13.800             | -                  |
| Alicia Lidia Martinez               | 121.142            | -                  |
| Total                               | <u>806.570</u>     | <u>495.736</u>     |

## Nota 11. Beneficios a los empleados y deudas sociales

Se compone de la siguiente manera:

### Beneficios a los empleados y deudas Sociales

|                                                           | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cargas Sociales a Pagar                                   | 456.682            | 404.062            |
| Sueldos, Provisión para vacaciones y aguinaldos           | 258.312            | 878.818            |
| Prov. Honorarios Directores y Síndicos del Ejercicio 2022 | -                  | 3.196.423          |
| Prov. Honorarios Directores y Síndicos del Ejercicio 2023 | 1.947.339          | -                  |
| Total                                                     | <u>2.662.333</u>   | <u>4.479.302</u>   |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 12. Deudas fiscales

Se compone de la siguiente manera:

### Deudas Fiscales

| <u>CORRIENTES</u>                            | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| AFIP-Retenciones a depositar                 | 7.183              | 7.312              |
| AFIP-IVA a pagar                             | 931.926            | 1.390.685          |
| Provisión Impuesto sobre los Ingresos Brutos | 40.614             | 70.983             |
| Total                                        | <u>979.722</u>     | <u>1.468.980</u>   |

## Nota 13. Dividendos a pagar

Se compone de la siguiente manera:

### Dividendos a pagar

|                                                                       | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dividendos a pagar s/Asamblea Accionistas del 26 de Noviembre de 2019 | 44.645             | 63.054             |
| Dividendos a pagar s/Asamblea Accionistas del 26 de Noviembre de 2020 | 42.862             | 60.536             |
| Dividendos a pagar s/Asamblea Accionistas del 25 de Noviembre de 2021 | 87.110             | 770.288            |
| Dividendos a pagar s/Asamblea Accionistas del 29 de Noviembre de 2022 | 9.636.738          | -                  |
| Total                                                                 | <u>9.811.355</u>   | <u>893.878</u>     |

Los dividendos a pagar a partes relacionadas de la Sociedad se informan en Nota 21.2.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 14. Otros pasivos

Se compone de la siguiente manera:

### Otros Pasivos

|                                                                | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Depósitos en Garantía de alquileres                            | 3.910.600          | 3.991.839          |
| Pasivo contrato Arrendamiento Of. Tucuman 141                  | 294.548            | 498.636            |
| Desafectación parcial Ajustes del Capital - Acc.no presentaron | 63.773             | 90.069             |
| Otras Deudas                                                   | 196.863            | 199.328            |
| <b>Total</b>                                                   | <b>4.465.784</b>   | <b>4.779.873</b>   |

## Nota 15. Capital social

### 15.1. Composición

Se compone de la siguiente manera:

### Capital Social

|                             | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital Social              | 3.150.000          | 3.150.000          |
| Ajuste Integral del Capital | 346.060.333        | 346.060.333        |
| <b>Total</b>                | <b>349.210.333</b> | <b>349.210.333</b> |

Al 31 de enero de 2023 y al 31 de julio de 2022, el capital social emitido, suscripto e integrado de la Sociedad asciende a 3.150.000. A dicha fecha el capital social inscripto en la Inspección General de Justicia asciende a 3.150.000. El valor nominal de cada acción emitida es de \$ 1, por lo cual, el capital en circulación está representado por 3.150.000 acciones ordinarias con derecho a 1 voto cada una.

Al 31 de enero de 2023 y 31 julio de 2022, la distribución de la participación en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

| <u>Accionistas en porcentajes</u>      | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Grupo de Control</b>                |                    |                    |
| Daniel Antonio Mascarenhas             | 21,3845%           | 21,3845%           |
| Juan Martín Mascarenhas                | 21,3845%           | 21,3845%           |
| Ignacio Mascarenhas                    | 21,3845%           | 21,3845%           |
| José Miguel Mascarenhas                | 21,3845%           | 21,3845%           |
| <b>Accionistas Minoritarios</b>        |                    |                    |
| En el registro Directo Caja de Valores | 2,3184%            | 2,3184%            |
| En Agentes de Bolsa                    | 2,4939%            | 2,4939%            |
| No realizaron el Canje de Acciones     | 0,5669%            | 0,5669%            |
| <b>Total</b>                           | <b>100,0000%</b>   | <b>100,0000%</b>   |

## 15.2. Gestión de capital

A efectos de la gestión del capital la Sociedad considera “capital” al descrito en la Nota 15.1.

La Sociedad no está sujeta a requerimientos externos de capital.

Dado que la Sociedad no tiene una política pre-establecida de gestión de capital no cuenta con información sobre esta.

## Nota 16. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

### 16.1. Reservas y otras partidas del patrimonio distintas al Capital

#### Reservas del Patrimonio

|                                                           | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| a Reserva Legal                                           | 21.993.122         | 21.993.122         |
| b Reserva para Distribución de dividendos                 | 252.974.131        | 292.701.778        |
| c Reserva con fines de inversión y renovación activo fijo | 18.857.795         | 18.857.795         |
| d Reserva especial adopción NIIF                          | 172.569.664        | 172.569.664        |
| e Resultados No Asignados                                 | 4.299.498          | (23.362.244)       |

#### a. Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y los saldos acumulados de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social. El importe de la Reserva legal reexpresado es de \$ 21.993.122.-.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## b. Reserva para Distribución de dividendos

Con fecha 29 de noviembre de 2022 tuvo lugar la Asamblea Ordinaria de Accionistas que entre otros temas trató el destino de los resultados no asignados al 31 de julio de 2022 y desafectó en primer lugar una parte de la presente reserva por \$ 23.362.244 a valores reexpresados a moneda de cierre, y por otro lado otra desafectación de la presente para el pago de dividendos por \$ 16.365.403.-a valores reexpresados a moneda de cierre.

Luego de la reexpresión monetaria realizada el importe de esta reserva asciende a \$ 252.974.131.-

## c. Reserva con fines de inversión y renovación de activos fijos

La presente reserva mantiene el saldo reexpresado de \$ 18.857.795.-.

## d. Reserva Especial adopción de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Resolución General 609/2012 de la CNV "Disposición de Resultados No Asignados originados por aplicación de NIIF por primera vez", la diferencia positiva que surge de aplicar lo dispuesto por las NIIF en oportunidad de su adopción por primera vez solo podrá ser utilizada para su capitalización o para absorber resultados negativos. En el caso de la Sociedad, la diferencia positiva por este concepto ascendió a \$16.322.707, y la Asamblea de Accionistas del 26 de noviembre de 2013 decidió constituir la presente reserva por dicho importe. Efectuada la corrección por reexpresión monetaria el importe de la reserva especial asciende a \$ 172.569.664.

## e. Resultados acumulados (no asignados)

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales, como la mencionada en el párrafo anterior. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables. Con fecha 29 de noviembre de 2022 tuvo lugar la Asamblea Ordinaria de Accionistas que entre otros temas trató el destino de los resultados no asignados al 31 de julio de 2022. El importe de los resultados no asignados asciende a un valor de \$ 4.299.498.-, incluyendo el resultado positivo del presente período por dicho importe..

## 16.2. Política de dividendos

La propuesta de distribución de dividendos del Directorio se ajusta a la situación económico - financiera de la sociedad. La Asamblea de accionistas del 29 de noviembre de 2022 aprobó entre otros temas el pago de un dividendo en efectivo por el 490% del Capital Social de la Sociedad, que a moneda de cierre equivale a \$ 16.365.403.-, desafectando el mismo de la Reserva para distribución de dividendos, que fue puesto a disposición de los accionistas en el mes de diciembre de 2022. El pago de dicho dividendo no afectó el giro normal y habitual de los negocios de la Sociedad ni la igualdad entre los accionistas.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 17. Ingresos por actividades ordinarias

### 17.1. Ingresos por arrendamientos y recupero de gastos

Se compone de la siguiente manera:

#### Ingresos por arrendamientos y recupero de gastos

|                                        | por 6 meses   |               | por 3 meses *1 |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                        | AL 31/01/2023 | AL 31/01/2022 | AL 31/01/2023  | AL 31/01/2022 |
| Ingresos por arrendamientos operativos | 35.222.556    | 41.433.987    | 17.753.674     | 20.560.113    |
| Ingresos por recuperos de gastos       | 9.832.514     | 10.428.341    | 5.018.663      | 4.800.553     |
| Total                                  | 45.055.070    | 51.862.328    | 22.772.337     | 25.360.666    |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

### 17.2. Composición de los intereses ganados

Se compone de la siguiente manera:

#### Intereses Ganados

|                                 | por 6 meses   |               | por 3 meses *1 |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                                 | AL 31/01/2023 | AL 31/01/2022 | AL 31/01/2023  | AL 31/01/2022 |
| Por Fondos Comunes de Inversión | 1.014.245     | -             | 957.869        | -             |
| Por Acciones                    | 104.264       | 54.722        | 81.493         | 26.180        |
| Por Títulos Públicos            | 596.472       | 513.609       | 389.960        | 324.465       |
| Total                           | 1.714.981     | 568.331       | 1.429.322      | 350.645       |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 18. Gastos y otros resultados

### 18.1. Gastos de explotación y administración

Se compone de la siguiente manera:

Por el período finalizado el 31 de enero de 2023

| Rubros                              | Total             | por 6 meses              |                       | por 3 meses *1           |                       |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                     |                   | Gastos de Administración | Gastos de Explotación | Gastos de Administración | Gastos de Explotación |
| Gastos de Propiedades               | 11.619.471        | -                        | 11.619.471            | -                        | 5.306.622             |
| Honorarios Profesionales            | 2.323.452         | 2.323.452                | -                     | 1.201.039                | -                     |
| Retribuciones Directores y Síndicos | 2.950.397         | 2.950.397                | -                     | 1.360.000                | -                     |
| Impuestos                           | 4.252.173         | 563.041                  | 3.689.132             | 324.474                  | 1.718.936             |
| Depreciaciones                      | 6.018.887         | 209.337                  | 5.809.550             | 104.668                  | 2.904.774             |
| Gastos Generales                    | 3.140.238         | 3.140.238                | -                     | 1.947.658                | -                     |
| Sueldos y Cs.Sociales               | 7.716.075         | 5.122.438                | 2.593.636             | 2.614.063                | 1.423.334             |
| <b>Totales al 31/01/23</b>          | <b>38.020.693</b> | <b>14.308.904</b>        | <b>23.711.790</b>     | <b>7.551.901</b>         | <b>11.353.667</b>     |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Por el período finalizado el 31 de enero de 2022

| Rubros                              | Total             | por 6 meses              |                       | por 3 meses *1           |                       |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                     |                   | Gastos de Administración | Gastos de Explotación | Gastos de Administración | Gastos de Explotación |
| Gastos de Propiedades               | 12.190.022        | -                        | 12.190.022            | -                        | 6.343.809             |
| Honorarios Profesionales            | 2.546.615         | 2.546.615                | -                     | 1.024.041                | -                     |
| Retribuciones Directores y Síndicos | 3.312.564         | 3.312.564                | -                     | 1.941.765                | -                     |
| Impuestos                           | 3.945.443         | 544.917                  | 3.400.526             | 270.658                  | 1.663.450             |
| Depreciaciones                      | 6.069.445         | 259.889                  | 5.809.555             | 104.672                  | 2.904.774             |
| Gastos Generales                    | 5.184.180         | 5.184.180                | -                     | 3.310.838                | -                     |
| Sueldos y Cs.Sociales               | 7.802.469         | 5.387.167                | 2.415.302             | 2.545.086                | 1.164.570             |
| <b>Totales al 31/01/22</b>          | <b>41.050.738</b> | <b>17.235.332</b>        | <b>23.815.406</b>     | <b>9.197.060</b>         | <b>12.076.602</b>     |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2021 al 31/01/2022.-.

## 18.2. Otros resultados y Costos Financieros

Los "otros resultados y costos financieros" incluyen lo siguiente:

### Resultados Financieros y por Tenencia

|                             | por 6 meses   |               | por 3 meses *1 |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                             | AL 31/01/2023 | AL 31/01/2022 | AL 31/01/2023  | AL 31/01/2022 |
| <b>Ingresos Financieros</b> |               |               |                |               |
| Diferencia de Cambio        | 13.784.750    | 4.937.948     | 15.827.534     | 3.973.818     |
| Resultados por tenencia     | 10.190.217    | 2.742.356     | 3.985.421      | 718.614       |
| Total                       | 23.974.967    | 7.680.304     | 19.812.955     | 4.692.432     |
| <b>Costos Financieros</b>   |               |               |                |               |
| Diferencia de Cambio        | (570.700)     | (154.116)     | (285.855)      | (94.841)      |
| Intereses                   | (8.088)       | (8.844)       | (8.088)        | (7.897)       |
| Total                       | (578.788)     | (162.960)     | (293.943)      | (102.739)     |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 18.3. Resultados derivados de la posición monetaria neta

En un periodo de inflación, toda entidad que mantenga un exceso de activos monetarios sobre pasivos monetarios perderá poder adquisitivo, y toda entidad que mantenga un exceso de pasivos monetarios sobre activos monetarios ganará poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un índice de precios. Estas pérdidas o ganancias, por la posición monetaria neta, pueden determinarse como la diferencia procedente de la reexpresión de los activos no monetarios, el patrimonio de los propietarios y las partidas en el estado del resultado integral, y los ajustes de activos y obligaciones indexados. Esta pérdida o ganancia puede estimarse también aplicando el cambio en el índice general de precios al promedio ponderado, para el ejercicio, de la diferencia entre activos y pasivos monetarios.

La Sociedad incluyó a la pérdida o ganancia derivada de la posición monetaria neta en el resultado del período. Asimismo, se presentan de forma agrupada con las pérdidas o ganancias procedentes de la posición monetaria neta otras partidas de ingreso y gasto, tales como los ingresos y gastos financieros, así como las diferencias de cambio en moneda extranjera, relacionadas con los fondos prestados o tomados en préstamo, estarán también asociadas con la posición monetaria neta. A continuación se presenta la composición del importe presentado en el estado del resultado integral.

|                                                              | por 6 meses          |                      | por 3 meses *1       |                      |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                              | <u>AL 31/01/2023</u> | <u>AL 31/01/2022</u> | <u>AL 31/01/2023</u> | <u>AL 31/01/2022</u> |
| (Pérdidas) ganancias derivadas de la posición monetaria      | (5.899.002)          | (3.353.477)          | (2.064.268)          | (1.012.094)          |
| (Pérdidas) ganancias derivadas de otras partidas financieras | <u>(16.087.544)</u>  | <u>(15.103.706)</u>  | <u>(7.040.345)</u>   | <u>(7.637.441)</u>   |
| (Pérdidas) ganancias derivadas de la posición monetaria neta | (21.986.546)         | (18.457.183)         | (9.104.613)          | (8.649.534)          |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

## 18.4. Otros ingresos

Se compen de la siguiente manera:

### Otros Ingresos

|                        | por 6 meses          |                      | por 3 meses *1       |                      |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                        | <u>AL 31/01/2023</u> | <u>AL 31/01/2022</u> | <u>AL 31/01/2023</u> | <u>AL 31/01/2022</u> |
| Dividendos Prescriptos | 982.358              | 423.301              | 982.358              | 423.301              |
|                        | <u>982.358</u>       | <u>423.301</u>       | <u>982.358</u>       | <u>423.301</u>       |

1\*-Corresponde al período de 3 meses comprendidos entre el 01/11/2022 al 31/01/2023.-.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Nota 19. Impuesto a las Ganancias e impuesto diferido

### 19.1. Impuesto a las Ganancias Diferido - Crédito

Se compone de la siguiente manera:

| Activo por Ajuste por Inflación Impositivo EJERCICIO 2020 |                   |               |              |                        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Ejercicio                                                 | Ajuste Impositivo | Tasa          | Imp.Diferido |                        |
| 1                                                         | 2020              | 1.995.848,31  | 30%          | Aplicado al 31/07/2020 |
| 2                                                         | 2021              | 1.995.848,31  | 30%          | Aplicado al 31/07/2021 |
| 3                                                         | 2022              | 1.995.848,31  | 25%          | Aplicado al 31/07/2022 |
| 4                                                         | 2023              | 1.995.848,31  | 25%          | Aplicado al 31/01/2023 |
| 5                                                         | 2024              | 1.995.848,31  | 25%          | 498.962 diferido       |
| 6                                                         | 2025              | 1.995.848,31  | 25%          | 498.962 diferido       |
|                                                           |                   | 11.975.089,85 |              |                        |
| Activo por Impuesto Diferido 2020                         |                   |               | 997.924      | <b>A</b>               |

| Activo por Ajuste por Inflación Impositivo EJERCICIO 2021 |                   |               |              |                        |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Ejercicio                                                 | Ajuste Impositivo | Tasa          | Imp.Diferido |                        |
| 1                                                         | 2021              | 1.796.343,80  | 30%          | Aplicado al 31/07/2021 |
| 2                                                         | 2022              | 1.796.343,80  | 25%          | Aplicado al 31/07/2022 |
| 3                                                         | 2023              | 1.796.343,80  | 25%          | Aplicado al 31/01/2023 |
| 4                                                         | 2024              | 1.796.343,80  | 25%          | 449.086 diferido       |
| 5                                                         | 2025              | 1.796.343,80  | 25%          | 449.086 diferido       |
| 6                                                         | 2026              | 1.796.343,80  | 25%          | 449.086 diferido       |
|                                                           |                   | 10.778.062,80 |              |                        |
| Activo por Impuesto Diferido 2021                         |                   |               | 1.347.259    | <b>B</b>               |

|                                          |  |  |           |            |
|------------------------------------------|--|--|-----------|------------|
| total Activo diferido por axi impositivo |  |  | 2.345.183 | <b>A+B</b> |
|------------------------------------------|--|--|-----------|------------|

|                              |  |                      |                      |
|------------------------------|--|----------------------|----------------------|
|                              |  | <u>AL 31/01/2023</u> | <u>AL 31/07/2022</u> |
| Activo por Impuesto Diferido |  | 2.345.183            | 5.209.537            |
| Total                        |  | <u>2.345.183</u>     | <u>5.209.537</u>     |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Activo por Impuesto a las ganancias Diferido al 31/07/2022 ajustado | 5.209.537   |
| Variación Activo por Impuesto Diferido Rubro Créditos no corrientes | (2.864.354) |
| Activo por Impuesto a las ganancias Diferido al 31/01/2023 ajustado | 2.345.183   |

## 19.2. Impuesto a las Ganancias Diferido – Pasivo

Se compone de la siguiente manera:

|                              | AL 31/01/2023 | AL 31/07/2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Pasivo por Impuesto Diferido | 249.519.474   | 251.319.333   |
| Total                        | 249.519.474   | 251.319.333   |

  

|                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Pasivo por Impuesto a las ganancias Diferido al 31/07/2022 ajustado                               | 251.319.333 |
| Variación Pasivo por Impuesto Diferido Rubro Propiedades, Planta y Equipo/Prop.Inversión          | (1.826.849) |
| Variación Pasivo por Imp Diferido Rubro Efectivo y Equivalentes de efect/Activo Financieros/Otros | 26.989      |
| Pasivo por Impuesto a las ganancias Diferido al 31/01/2023 ajustado                               | 249.519.474 |

Diferencias del ejercicio

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                                                                                  | 31/01/23    | 31/07/22    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Concepto                                                                                                         | Impuesto    | Impuesto    |
| <u>Diferencias que afectan a la tasa efectiva del impuesto</u>                                                   |             |             |
| * Rubro Efectivo y Equivalentes /Activos Financieros/Otras Inversiones                                           | -           | -           |
| * Rubro Propiedades, Planta y Equipo, Propiedades de Inversión                                                   | -           | -           |
| * Otros /Diferencial de Tasa/Resultado derivados de la posición monetaria neta / Ajuste por inflación impositivo | (3.373.434) | (7.347.132) |
| Total                                                                                                            | (3.373.434) | (7.347.132) |
| <u>Diferencias temporarias</u>                                                                                   |             |             |
| * Rubro Efectivo y Equivalentes /Activos Financieros/Otras Inversiones                                           | 26.989      | 398.545     |
| * Rubro Créditos no corrientes                                                                                   | 2.864.354   | 5.033.754   |
| * Rubro Propiedades, Planta y Equipo, Propiedades de Inversión                                                   | (1.826.849) | (2.654.263) |
| * Otros                                                                                                          | -           | -           |
| Total                                                                                                            | 1.064.495   | 2.778.036   |

## Nota 20. Arrendamientos

La Sociedad posee contratos por arrendamientos operativos, relacionados con el alquiler de sus diferentes propiedades de inversión. Los cobros (o los derechos sobre los mismos) son reconocidos como ingresos al momento de su devengamiento, tal como lo establece la NIC 17 *Arrendamientos*. Los acuerdos firmados no contienen ninguna cláusula de renta contingente ni opciones de compra u otras restricciones. A continuación se expone la información más relevante de estos contratos:

| Número de Contratos | Vencimiento<br>2023 | Vencimiento<br>2024 | Vencimiento<br>2025 |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 34                  | 26                  | 4                   | 4                   |

| Número de Contratos | Pago Mensual<br>adelantado | Pago Semestral<br>adelantado | Pago Anual<br>adelantado |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 34                  | 34                         | 0                            | 0                        |

A continuación se presenta un detalle de los saldos pendientes de cobro por los acuerdos de arrendamiento vigentes al 31 de enero de 2023, en los que la Sociedad es arrendadora:

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Hasta un año 36.737.554

Entre uno y cinco años (\*) 15.363.814

(\*) Ninguno de los contratos de arrendamiento que posee la sociedad tiene un plazo de duración mayor a cinco años.

## Nota 21. Partes relacionadas

### 21.1. Partes relacionadas de la Sociedad

A continuación se presenta la composición de las personas físicas que conforman el grupo de control de la Sociedad.

| <u>Accionistas en porcentajes</u> | <u>AL 31/01/23</u> | <u>AL 31/07/22</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>GRUPO DE CONTROL</b>           |                    |                    |
| Daniel Antonio Mascarenhas        | 21,3845%           | 21,3845%           |
| Juan Martín Mascarenhas           | 21,3845%           | 21,3845%           |
| Ignacio Mascarenhas               | 21,3845%           | 21,3845%           |
| José Miguel Mascarenhas           | 21,3845%           | 21,3845%           |
| Guillermo Raúl Mascarenhas        | 9,0828%            | 9,0828%            |
| <b>TOTAL GRUPO DE CONTROL</b>     | <b>94,6208%</b>    | <b>94,6208%</b>    |

Todos ellos son “familiares cercanos” en los términos de la NIC 24.

Como se indica en la nota 3.2., Nuevo Continente S.A.:

- es una entidad individual, que no posee participaciones que le otorguen control, control conjunto o influencia significativa;
- no es una sociedad subsidiaria, asociada o un negocio conjunto de otra entidad.

### 21.2. Transacciones y saldos con las partes relacionadas de la Sociedad

Durante los períodos que cubren los presentes estados financieros no existen transacciones con las partes relacionadas indicadas en la nota 21.1, distintas de los dividendos (aprobados o anticipados).

A continuación se presenta un detalle de las transacciones y los saldos con partes relacionadas

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

| Conceptos<br><i>solo partes relacionadas</i> | Durante el período<br>de 6 meses<br>al 31/01/2023 | Durante el<br>ejercicio anual<br>al 31/07/2022 |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Dividendos aprobados                         | 15.485.080                                        | 23.012.199                                     |

| Conceptos<br><i>solo partes relacionadas</i> | 31/01/23  | 31/07/22 |
|----------------------------------------------|-----------|----------|
| Pasivo por dividendos a pagar                | 9.200.785 | 728.853  |

## 21.3. Información acerca del personal clave de la gerencia

El personal clave de la gerencia en el caso de Nuevo Continente S.A. es el Directorio de la Sociedad.

Los beneficios a corto plazo devengados a favor del Directorio en los ejercicios finalizados el 31 de enero de 2023 y 31 de julio de 2022 ascendieron en moneda reexpresada a: \$ 6.442.817.- y \$ 7.090.950.-respectivamente.

## Nota 22. Bienes de disponibilidad restringida

La Sociedad no cuenta con restricciones para la disponibilidad de sus bienes al 31 de enero de 2023, ni al 31 de julio de 2022.

## Nota 23. Provisiones y contingencias

La Sociedad no posee pasivos significativos acerca de los cuales exista incertidumbre sobre su cuantía o vencimiento.

La Sociedad no posee pasivos contingentes que informar.

## Nota 24. Instrumentos Financieros

### 24.1. Antigüedad de los activos financieros y pasivos financieros

A continuación se presenta un cuadro con la antigüedad de los activos financieros y pasivos financieros de la Sociedad al 31 de enero de 2023 y 31 de julio de 2022.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## Al 31 de enero de 2023

|                              | Activos Financieros |                       | Pasivos Financieros |             |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
|                              | \$                  | u\$s / euro           | \$                  | u\$s / euro |
| <u>De plazo vencido</u>      |                     |                       |                     |             |
| De más de 2 años             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 2 años              | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 12 meses            | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 9 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 6 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 3 meses             | 705.307             | -                     | -                   | -           |
| <u>Sin plazo establecido</u> | 2.978.523           | 79.362.134            | -                   | -           |
| <u>A vencer</u>              |                     |                       |                     |             |
| De hasta 3 meses             | -                   | -                     | 806.570             | -           |
| De hasta 6 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 9 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 12 meses            | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta de 2 años           | -                   | -                     | -                   | -           |
| De más de 2 años             | -                   | -                     | -                   | -           |
|                              | <u>3.683.830</u>    | <u>79.362.134 (*)</u> | <u>806.570</u>      | <u>-</u>    |

### (\*) Activos Financieros en moneda extranjera.

|                                     | Monto Dólares  | Tipo Cambio    | Importe en Pesos  |
|-------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 227.155        | 186,800        | 42.432.539        |
| <u>Activos Financieros</u>          | <u>197.696</u> | <u>186,800</u> | <u>36.929.595</u> |
| <u>total</u>                        | <u>424.851</u> |                | <u>79.362.134</u> |

## Al 31 de julio de 2022

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                              | Activos Financieros |                       | Pasivos Financieros |             |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-------------|
|                              | \$                  | u\$s / euro           | \$                  | u\$s / euro |
| <u>De plazo vencido</u>      |                     |                       |                     |             |
| De más de 2 años             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 2 años              | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 12 meses            | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 9 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 6 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 3 meses             | 2.801.103           | -                     | -                   | -           |
| <u>Sin plazo establecido</u> | 9.100.053           | 65.702.511            | -                   | -           |
| <u>A vencer</u>              |                     |                       |                     |             |
| De hasta 3 meses             | -                   | -                     | 495.736             | -           |
| De hasta 6 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 9 meses             | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta 12 meses            | -                   | -                     | -                   | -           |
| De hasta de 2 años           | -                   | -                     | -                   | -           |
| De más de 2 años             | -                   | -                     | -                   | -           |
|                              | <u>11.901.157</u>   | <u>65.702.511 (*)</u> | <u>495.736</u>      | <u>-</u>    |

(\*) **Activos Financieros en moneda extranjera.**

|                                     | Monto Dólares  | Tipo Cambio | Importe en Pesos  | Importe en Pesos          |
|-------------------------------------|----------------|-------------|-------------------|---------------------------|
|                                     |                |             | al 31/07/2022     | reexpresado al 31/07/2022 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 201.522        | 131,070     | 26.413.431        | 37.304.834                |
| Activos Financieros                 | 153.405        | 131,070     | 20.106.780        | 28.397.676                |
| <u>total</u>                        | <u>354.926</u> |             | <u>46.520.211</u> | <u>65.702.511</u>         |

## 24.2. Valor razonable de activos financieros y pasivos financieros

### 1) Importe en libro de activos financieros y pasivos financieros y sus valores razonables

A continuación se revela el valor razonable correspondiente a cada clase de activos financieros y de pasivos financieros, de una forma que permita la realización de comparaciones con los correspondientes importes en libros.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

| Activos Financieros              | 31/01/23   |            | 31/07/22   |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | (1)        | (2)        | (1)        | (2)        |
| Efectivo & equivalentes          | 43.359.188 | 43.359.188 | 43.231.056 | 43.231.056 |
| Activos financieros              | 38.981.468 | 38.981.468 | 31.571.508 | 31.571.508 |
| Deudores por arrendam operativos | 705.307    | 705.307    | 2.801.104  | 2.801.104  |
| Total                            | 83.045.964 | 83.045.964 | 77.603.667 | 77.603.667 |

(1) Importe en libros – (2) Valor razonable

| Pasivos Financieros | 31/01/23 |         | 31/07/22 |         |
|---------------------|----------|---------|----------|---------|
|                     | (1)      | (2)     | (1)      | (2)     |
| Cuentas por pagar   | 806.570  | 806.570 | 495.736  | 495.736 |
| Total               | 806.570  | 806.570 | 495.736  | 495.736 |

(1) Importe en libros – (2) Valor razonable

El importe en libros de los activos financieros y los pasivos financieros resulta una aproximación al valor razonable, en gran medida debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

## 2) Medición y jerarquía del valor razonable de los activos financieros y de los pasivos financieros

El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo). Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. En estos casos, la Sociedad se basa en estos precios para determinar el valor razonable de los activos financieros y los pasivos financieros. Para otros activos financieros y pasivos financieros, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico es no observable, la Sociedad mide el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimice el uso de datos de entrada no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, por técnica de valoración:

- **Nivel 1:** Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Otras técnicas para las que los datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado son observables, directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** Técnicas que utilizan datos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable registrado, que no se basan en información observable de mercado.

A continuación se presenta la jerarquía del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros de la Sociedad al 31 de enero de 2023 y 31 de julio de 2022.

|                                  | Total al   | Nivel 1    | Nivel 2 | Nivel 3 |
|----------------------------------|------------|------------|---------|---------|
| Activos Financieros              | 31/01/23   |            |         |         |
| Efectivo & equivalentes          | 43.359.188 | 43.359.188 | -       | -       |
| Activos financieros              | 38.981.468 | 38.981.468 | -       | -       |
| Deudores por arrendam operativos | 705.307    | 705.307    | -       | -       |
| Total                            | 83.045.964 | 83.045.964 | -       | -       |
| Pasivos Financieros              | Total al   | Nivel 1    | Nivel 2 | Nivel 3 |
|                                  | 31/01/23   |            |         |         |
| Cuentas por pagar                | 806.570    | 806.570    | -       | -       |
| Total                            | 806.570    | 806.570    | -       | -       |
| Activos Financieros              | Total al   | Nivel 1    | Nivel 2 | Nivel 3 |
|                                  | 31/07/22   |            |         |         |
| Efectivo & equivalentes          | 43.231.056 | 43.231.056 | -       | -       |
| Activos financieros              | 31.571.508 | 31.571.508 | -       | -       |
| Otras inversiones                | -          | -          | -       | -       |
| Deudores por arrendam operativos | 2.801.104  | 2.801.104  | -       | -       |
| Total                            | 77.603.667 | 77.603.667 | -       | -       |
| Pasivos Financieros              | Total al   | Nivel 1    | Nivel 2 | Nivel 3 |
|                                  | 31/07/22   |            |         |         |
| Cuentas por pagar                | 495.736    | 495.736    | -       | -       |
| Total                            | 495.736    | 495.736    | -       | -       |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

Periódicamente, la Sociedad revisa las técnicas de valoración y comprueba su validez utilizando precios procedentes de cualquier transacción reciente y observable de mercado sobre el mismo instrumento (es decir, sin modificaciones ni cambios de estructura), o que estén basados en cualquier dato de mercado observable y disponible. Para la medición de los valores razonable de los instrumentos financieros, la Sociedad cumple con las disposiciones regulatorias de la CNV, que no entran en conflicto con las NIIF.

## 24.3. Naturaleza y alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros

### 1) Descripción de la naturaleza y alcance de los riesgos

La naturaleza local de las operaciones que la Sociedad lleva a cabo la expone –básicamente– a los riesgos propios del entorno macroeconómico argentino, con riesgos de mercado (incluyendo los efectos de las variaciones de los tipos de cambio y tasas de interés).

El Directorio, supervisa la gestión de estos riesgos, identificándolos y evaluándolos en coordinación estrecha con las necesidades de las unidades operativas. Las actividades de toma de riesgo financiero se encuentran reguladas por procedimientos apropiados y los riesgos financieros se identifican, miden y gestionan de acuerdo a las políticas de la Sociedad y sus preferencias por contraer riesgos.

### 2) Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación. En el caso de la Sociedad está vinculado –principalmente– a los deudores por arrendamientos operativos. La Sociedad monitorea activamente la confiabilidad crediticia de sus instrumentos de tesorería. Para la celebración de acuerdos de depósitos en bancos e instituciones financieras se aceptan únicamente bancos e instituciones financieras calificadas como de primera línea.

La concentración de riesgo crediticio en clientes se ve minimizada por el tipo de cliente y las características de los contratos de arrendamiento.

En consecuencia, el riesgo de crédito no se considera relevante para la Sociedad.

Al final de los períodos que cubren los presentes estados financieros, la Sociedad no poseía activos financieros deteriorados ni en mora.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 3) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Sociedad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La gestión de las necesidades de liquidez es realizada base a proyecciones de reserva de liquidez de la compañía y su efectivo y equivalentes de efectivo sobre la base de un presupuesto financiero que contempla los flujos de efectivo esperados. El objetivo es asegurar que haya suficiente efectivo para procurar el cumplimiento de las obligaciones y compromisos como también el desembolso necesario para el desarrollo de las operaciones, inversiones en infraestructura y proyectos de inversión.

La Sociedad invierte los excedentes de efectivo en fondos comunes de inversión, depósitos a corto plazo, etc., escogiendo instrumentos con vencimientos apropiados o de alta liquidez para dar margen suficiente al presupuesto financiero anteriormente indicado, manteniendo una estrategia conservadora en el manejo de la liquidez.

## 4) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. A continuación se describen los principales riesgos de mercado identificados por la Sociedad:

| Riego                        | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riesgo de la tasa de interés | <p>El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. No existe la exposición de la Sociedad a este riesgo ya que la misma no cuenta con obligaciones de deuda por préstamos a tasas de interés</p> <p>La Sociedad gestiona su riesgo de tasa de interés por medio de una cartera equilibrada de créditos comerciales e inversiones a corto plazo.</p> |
| Riesgos asociados con        | El riesgo de la tasa de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

| Riego           | Descripción                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| tipos de cambio | financiero fluctúan debido a los cambios en las tasas de cambio. La exposición al riesgo de los cambios se relaciona –básicamente– con las inversiones mantenidas en títulos de deuda extranjeros y otros activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera. La moneda extranjera que origina principalmente este riesgo es el dólar estadounidense. |

## 5) Riesgo relacionado con la variación de los precios en general

En Argentina, ciertas variables macroeconómicas que afectan las operaciones de la Sociedad, tales como el nivel general de precios, el tipo de cambio, el costo salarial y determinados precios específicos, vienen sufriendo variaciones anuales de cierta importancia. En el ejercicio finalizado el 31 de julio de 2022, el índice de precios al consumidor (IPC) empalme IPIM elaborado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) mostró un variación acumulada positiva del 71,00%, mientras que este indicador para el período de 6 meses finalizado al 31 de enero de 2023 fue de 41,23%.

Sin perjuicio de lo referido, las circunstancias macroeconómicas descritas deben ser consideradas en la evaluación e interpretación de la información contenida en los presentes estados financieros intermedios.

## Nota 25. Segmentos de operación

Para propósitos de gestión, el Sociedad monitorea tres segmentos de operación:

- Segmento 1: “Propiedades ubicadas en Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.
- Segmento 2: “Propiedades ubicadas en la provincia de Buenos Aires”.
- Segmento 3: “Propiedades ubicadas en el resto del país”.

La actividad de estos tres segmentos consiste en el arrendamiento de propiedades. La Dirección de la Sociedad monitorea el rendimiento de sus unidades de negocio sobre la base de la ubicación geográfica de las propiedades que arrienda.

Ningún otro segmento de operación se ha agregado a los tres segmentos de operación presentados.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

La Dirección de la Sociedad supervisa los resultados operativos de sus segmentos de negocios de manera separada, con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de recursos y evaluar su rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa sobre la base de la ganancia o pérdida operativa y las políticas para medir tal rendimiento son uniformes con las descritas en el resumen de políticas contables significativas incluida en la Nota 3.

Los costos financieros y el gasto por el Impuesto a las Ganancias se administran de manera conjunta, y no se imputan a los segmentos de las operaciones.

No existen transferencias de ningún tipo entre los segmentos de operación.

La información referida a los segmentos de operación es la siguiente:

|                                              | 31 de enero de 2023 |             |             | 31 de enero de 2022 |             |             |
|----------------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                              | Segmento 1          | Segmento 2  | Segmento 3  | Segmento 1          | Segmento 2  | Segmento 3  |
| Ingresos por Arrend y Recup. Operativos neto | 20.574.875          | 4.979.624   | 19.500.570  | 23.231.147          | 6.607.508   | 22.023.676  |
| Gastos de Explotación                        | (13.671.654)        | (2.133.750) | (3.255.255) | (14.113.459)        | (1.181.156) | (3.982.270) |
| Gastos por depreciación                      | (3.539.335)         | (1.100.498) | (1.169.716) | (3.539.333)         | (1.100.499) | (1.169.715) |
| resultado por segmento                       | 3.363.886           | 1.745.376   | 15.075.598  | 5.578.355           | 4.325.853   | 16.871.690  |

- Segmento 1: "Propiedades ubicadas en Ciudad Autónoma de Buenos Aires".
- Segmento 2: "Propiedades ubicadas en la provincia de Buenos Aires".
- Segmento 3: "Propiedades ubicadas en el resto del país".

Los ingresos de por arrendamientos son los mismos que se presentan en el estado del resultados y otro resultado integral del período / ejercicio.

La conciliación entre el resultado de la Sociedad y el resultado de los segmentos es la siguiente:

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

|                                                             | AL 31/01/2023 | AL 31/01/2022 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Resultado Segmento 1                                        | 3.363.886     | 5.578.355     |
| Resultado Segmento 2                                        | 1.745.376     | 4.325.853     |
| Resultado Segmento 3                                        | 15.075.598    | 16.871.690    |
| Total                                                       | 20.184.861    | 26.775.897    |
| Partidas conciliatorias                                     |               |               |
| Intereses Ganados                                           | 1.714.981     | 568.331       |
| Gastos de Administración                                    | (14.308.904)  | (17.235.332)  |
| Ingresos Financieros                                        | 23.974.967    | 7.680.304     |
| Costos Financieros                                          | (578.788)     | (162.960)     |
| Otros Ingresos                                              | 982.358       | 423.301       |
| Resultados derivados de la posición monetaria neta          | (21.986.546)  | (18.457.183)  |
| Gastos por Impuesto a las Ganancias                         | (5.683.431)   | (5.068.283)   |
| Resultado de acuerdo con el estado de resultados integrales | 4.299.498     | (5.475.924)   |

La Sociedad mantuvo relaciones comerciales con tres clientes que en forma individual superaron el 10% de la facturación total de la Sociedad.

|                                              | % individual<br>sobre el total<br>facturado | % individual<br>sobre el total<br>facturado |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                              | 31/01/2023                                  | 31/01/2022                                  |
| <b>Ciente 1</b>                              |                                             |                                             |
| Arrendamiento local Fdo de la Legua Bs Aires | 10,78%                                      | 10,52%                                      |
| <b>Ciente 2</b>                              |                                             |                                             |
| Arrendamiento local Rosario- Santa Fe        | 17,93%                                      | 18,67%                                      |
| <b>Ciente 3</b>                              |                                             |                                             |
| Arrendamiento local Las Heras Mendoza        | 13,75%                                      | 12,97%                                      |

## Nota 26. Ganancia por acción

Los importes empleados como numerador para el cálculo de la ganancia por acción básica correspondiente a los períodos presentados en el estado de resultados y del otro resultado integral

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

del ejercicio han sido los resultados netos correspondientes a dichos períodos (ganancia \$ 4.299.498.- y pérdida \$ 5.475.924.-, respectivamente).

El promedio ponderado de acciones ordinarias que se utilizó para el cálculo ha sido de 3.150.000.- acciones ordinarias, no existiendo variaciones durante los ejercicios presentados.

La ganancia por acción básica y la ganancia por acción diluida coinciden, ya que la Sociedad no posee instrumentos emitidos con efectos dilusivos.

## Nota 27. Hechos posteriores

### 27.1. Panorama económico y efectos del Covid -19

Con relación a las acciones del Gobierno para combatir los efectos de la pandemia, durante todo el año 2021 y hasta la actualidad se viene desarrollando el Plan estratégico de vacunación, con el objetivo de disminuir la mortalidad y los impactos socioeconómicos de la pandemia, a partir de la vacunación escalonada y progresiva de la población, y que se halla en plena y permanente ejecución a la fecha de emisión de estos estados contables.

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.

El tipo de cambio comprador/vendedor al 31 de enero de 2023 ascendía a \$ 186,80 / \$ 187,00 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 42,52% 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 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.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

## 27.2. 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.

**Hechos posteriores al cierre.** No se han producido con posterioridad al cierre del ejercicio otros acontecimientos o transacciones que puedan afectar en forma significativa la situación patrimonial y financiera de la sociedad.

## Nota 28. Otras Resolución de la CNV

**Resolución General N° 622:** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las “Notas a los Estados Financieros” que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Anexo A – Bienes de uso                                                      | Nota 8    |
| Anexo C – Inversiones en acciones                                            | Nota 5    |
| Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera                             | Nota 24.1 |
| Anexo H – Gastos ordinarios de explotación, administración y de financiación | Nota 18.1 |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

**Resolución General N° 629:** Se informa que la Sociedad tiene en su poder la guarda y conservación de los libros societarios, libros contables y documentación comercial relevante, en su sede social sita en Tucumán 141 piso 9 oficina A - Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, se informa que la Sociedad ha enviado para su archivo papeles de trabajo e información no sensible correspondiente a los ejercicios financieros no prescriptos, al inmueble de propiedad de la sociedad ubicado en Paseo Colón 417/39 Piso 5, y se deja constancia que se encuentra a disposición en la sede inscripta, el detalle de la documentación archivada.

## Nota 29. Información art 68 del reglamento de la B.C.B.A derogado por la RG 873/2020 CNV

- 1) No existen regímenes jurídicos específicos significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.
- 2) No existen modificaciones significativas en las actividades de la sociedad ocurridas durante el ejercicio que afecten su comparabilidad con los Estados Financieros del ejercicio anterior.
- 3) Clasificación de los saldos de los créditos y deudas al 31/01/23 según su vencimiento:

|                              | Creditos                         |                | Deudas             |                  |
|------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------|------------------|
|                              | Deud por arrend / Otros Creditos |                | Total Pasivo       |                  |
|                              | \$                               | u\$s / euro    | \$                 | u\$s / euro      |
| De más de 2 años             | -                                | -              | 7.863              | -                |
| De hasta de 2 años           | -                                | -              | -                  | -                |
| De hasta 9 meses             | -                                | -              | -                  | -                |
| De hasta 9 meses             | -                                | -              | -                  | -                |
| De hasta 6 meses             | -                                | -              | -                  | -                |
| De hasta 3 meses             | 2.472.659                        | -              | -                  | -                |
| <u>Sin plazo establecido</u> | 1.176.098                        | 149.440        | 12.198.227         | 1.776.500        |
| <u>Avencer</u>               |                                  |                |                    |                  |
| De hasta 3 meses             | 221.804                          | -              | 2.531.885          | -                |
| De hasta 6 meses             | 221.804                          | -              | 33.541             | -                |
| De hasta 9 meses             | 221.804                          | -              | 36.769             | -                |
| De hasta 12 meses            | 221.804                          | -              | 36.769             | -                |
| De hasta de 2 años           | -                                | -              | 2.104.210          | -                |
| De más de 2 años             | 2.345.183                        | -              | 249.519.474        | -                |
|                              | <u>6.881.155</u>                 | <u>149.440</u> | <u>266.468.738</u> | <u>1.776.500</u> |

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

4) Clasificación de los saldos de los créditos y deudas al 31/01/23, en relación con los efectos financieros que producen:

|                                      | <u>Deudores por Arrendamiento/<br/>Otros Créditos</u> | <u>Pasivo</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| <u>Tipo de Moneda o en especie:</u>  |                                                       |               |
| Moneda Nacional                      | 6.881.155                                             | 266.468.738   |
| Moneda Extranjera                    | 149.440                                               | 1.776.500     |
| <u>Sujeto a cláusula de ajuste :</u> |                                                       |               |
| Con cláusula de ajuste               | 2.345.183                                             | -             |
| Sin Cláusula de ajuste               | 4.685.412                                             | 268.245.238   |
| <u>Devengamiento de Intereses :</u>  |                                                       |               |
| Devengan intereses                   | 705.307                                               | 1.436.404     |
| No devengan intereses                | 6.325.288                                             | 266.808.834   |

5) Sociedades del Art. 33 de la Ley 19550: A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros la sociedad no tenía participación en otras sociedades.

6) No existen créditos ni deudas por ventas o préstamos con los directores, síndicos, ni sus parientes hasta el segundo grado inclusive, a la fecha de presentación de los presentes Estados Financieros.

7) No existen bienes de cambio.

8) Ver Nota 2 de los presentes estados financieros al 31 de enero de 2023.

9) Existen propiedades a las que se le asignó un costo atribuido mediante mediciones realizadas por expertos valuadores a los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF en ejercicios anteriores.

10) Los bienes de Propiedades, Planta y Equipo, y Propiedades de Inversión obsoletos no poseen valor residual.

11) Participaciones en otras sociedades: No existen participaciones en otras sociedades al cierre de los presentes Estados Financieros.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

# Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de enero de 2023, presentadas en forma comparativa

(Cifras expresadas en pesos de poder adquisitivo del cierre actual -Ver nota 3.3)

12) Valores recuperables de los activos más significativos: no existieron indicios internos o externos de que las propiedades, planta y equipo, o las propiedades de inversión pudiesen estar deterioradas.

13) Seguros que cubren los bienes tangibles:

| Bienes:                                                           | Monto:                                                 | Cobertura: | Valor Contable: |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|
| -Prop.Planta y Equipo y 844.500.000.-<br>Propiedades de Inversión | - Incendio, Resp.Civil Comp.,-<br>Integral de Comercio |            | 998.778.530.-   |

14) No existen provisiones a la fecha de los presentes Estados Financieros que superen el 2% del Patrimonio.

15) No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia no sea remota, que no hayan sido consideradas en los presentes Estados Financieros.

16) No existen Adelantos Irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

17) No aplicable por no existir acciones preferidas.

18) No existen restricciones a la distribución de los resultados no asignados, excepto que, de acuerdo con la ley argentina, el 5% de las ganancias del ejercicio es separado para constituir reservas legales hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social). Estas reservas legales no están disponibles para distribución de dividendos.

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 13/03/2023  
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

## **INFORME DE LA COMISION FISCALIZADORA**

A los Señores Accionistas de  
**Nuevo Continente S.A.**  
Presente

Esta Comisión Fiscalizadora tiene el agrado de informar a Uds., dando cumplimiento a disposiciones estatutarias y legales vigentes y conforme lo prescrito por la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, que ha examinado los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo que se menciona en el apartado II.

### **I. DOCUMENTOS EXAMINADOS**

Hemos examinado los estados financieros intermedios condensados de período intermedio adjuntos de Nuevo Continente S.A. ("la Sociedad") que comprenden la siguiente información:

- a. Estado de situación financiera al 31 de enero de 2023.
- b. Estado de resultados y del otro resultado integral por el período de seis y tres meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- c. Estados de cambios en el patrimonio por el período de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- d. Estado de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- e. Notas a los estados financieros intermedios condensados.

Las cifras y otra información correspondiente al 31 de julio de 2022 y los períodos intermedios de seis y tres meses finalizado el 31 de enero de 2022, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.

### **II. ALCANCE DEL TRABAJO**

Nuestra revisión ha sido realizada de acuerdo con normas de sindicatura vigentes incluidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas aprobada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichas normas requieren que la revisión de los Estados financieros se efectúe de acuerdo con las normas de encargos de revisión vigentes, razón por la cual nuestra tarea se circunscribió a evaluar la razonabilidad de la información contable significativa y su congruencia con la información obtenida en el ejercicio del control de legalidad de los actos societarios decididos por los órganos de la sociedad e informados en las reuniones de Directorio y Asambleas.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I., hemos revisado el trabajo efectuado por el auditor externo Alejandro J. Galván (socio de la firma Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.) quien emitió su informe de fecha 10 de marzo de 2023 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de "Adopción de las normas internacionales de encargos de revisión" aprobada por la F.A.C.P.C.E. y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y

otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría. Dado que no es una responsabilidad de los miembros de la Comisión Fiscalizadora efectuar el control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Con relación a la calidad de las políticas de contabilización de la Sociedad, los estados contables han sido preparados a partir de registros contables llevados de conformidad con normas legales, cuyas anotaciones concuerdan con las de los auxiliares y demás documentación comprobatoria.

### **III. MANIFESTACIÓN DE LOS SINDICOS**

Sobre la base de nuestra revisión, con el alcance descrito en los párrafos anteriores, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados de Nuevo Continente S.A. mencionados en el párrafo primero del presente informe, no están preparados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

### **IV. INFORMACION ADICIONAL**

En cuanto a la Reseña Informativa por el periodo intermedio finalizado el 31 de enero de 2023, contiene lo requerido por las normas de la Comisión Nacional de Valores, siendo las afirmaciones sobre el marco económico en el que se desarrolló la Sociedad y las proyecciones y afirmaciones sobre hechos futuros contenidos en dicho documento, preparadas y de responsabilidad exclusiva del Directorio.

Como consecuencia del examen realizado, surge que las cifras incluidas en los estados financieros intermedios condensados detallados en el apartado I, concuerdan con las registraciones contables y demás documentación comprobatoria y los estados financieros mencionados se encuentran en proceso de transcripción al Libro Inventarios y Balances.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de marzo de 2023.

Por Comisión Fiscalizadora

José Manuel Meijomil  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 108 F° 122

## **INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS.**

A los Señores Accionistas y Directores de  
**Nuevo Continente S.A.**  
Domicilio legal: Tucumán 141 piso 9 oficina A  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-70710143-8

### **1. Identificación de los estados financieros**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados de período intermedio adjuntos de Nuevo Continente S.A. ("la Sociedad") que comprenden:

- a. Estado de situación financiera al 31 de enero de 2023.
- b. Estado de resultados y del otro resultado integral por el período de seis y tres meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- c. Estados de cambios en el patrimonio por el período de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- d. Estado de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.
- e. Notas a los estados financieros intermedios condensados.

Las cifras y otra información correspondiente al 31 de julio de 2022 y los períodos intermedios de seis y tres meses finalizado el 31 de enero de 2022, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio de seis meses finalizado el 31 de enero de 2023.

### **2. Responsabilidad del Directorio en relación con los estados financieros**

El Directorio es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados de período mencionados en el primer párrafo, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34), utilizadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad. También el Directorio es responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrecciones significativas.

### **3. Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en emitir una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados, basados en nuestra revisión. Hemos realizado nuestro trabajo de acuerdo

con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de “Adopción de las normas internacionales de encargos de revisión” aprobada por la F.A.C.P.C.E. y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Una revisión de los estados financieros de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados de Nuevo Continente S.A. mencionados en el apartado 1 del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

#### **5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

- a. Los estados financieros mencionados en el apartado 1 cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y con las resoluciones pertinentes de la CNV.
- b. Los estados financieros mencionados en el apartado 1 surgen de los registros contables de la Sociedad llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con normas legales y se encuentran en proceso de transcripción al libro Inventarios y Balances.
- c. La información contenida en la sección “Estructuras patrimoniales, de resultados y de flujo de efectivo comparativas” de la “Reseña Informativa del Directorio por el período intermedio finalizado el 31 de enero de 2023”, surgen de los estados financieros mencionados en el apartado 1.
- d. Al 31 de enero de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de Nuevo Continente S.A., asciende a \$ 234.640,35 no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de marzo de 2023.

**SUAREZ, MENENDEZ Y ASOCIADOS S.R.L.**

Registro de Sociedades Comerciales de Graduados en  
Ciencias Económicas y de Sociedades Comerciales

Interdisciplinarias del C.P.C.E.C.A.B.A.

(Tomo 1 Folio 106 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