

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO
AL 30 DE ABRIL DE 2023

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

ACTIVIDAD PRINCIPAL: INVERSORA

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

1) ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO:

Durante los 9 meses, la empresa continuó desarrollando la actividad de explotación de inmuebles propios con resultados positivos y con una cifra próxima al 60% de ocupación de su superficie alquilable.

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

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

2.1) Estructura Patrimonial

	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020	30/04/2019
Activo corriente	82.856.467	112.641.407	152.331.446	167.383.722	278.570.515
Activo no corriente	<u>1.241.668.658</u>	<u>1.265.272.000</u>	<u>1.282.480.767</u>	<u>1.294.258.468</u>	<u>1.297.638.366</u>
Total	1.324.525.125	1.377.913.407	1.434.812.213	1.461.642.190	1.576.208.882
Pasivo corriente	10.614.096	14.737.452	18.093.145	43.615.413	48.352.601
Pasivo no corriente	309.488.225	313.356.821	316.153.374	295.112.349	318.792.723
Patrimonio Neto	<u>1.004.422.804</u>	<u>1.049.819.135</u>	<u>1.100.565.694</u>	<u>1.122.914.429</u>	<u>1.209.063.558</u>
Total	1.324.525.125	1.377.913.407	1.434.812.213	1.461.642.190	1.576.208.882

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	13.351.810	13.104.190	14.815.868	35.266.931	62.705.642
Resultados finan. y por tenencia	<u>26.651.820</u>	<u>12.142.682</u>	<u>14.928.717</u>	<u>(7.451.409)</u>	<u>79.693.893</u>
Resultado neto ordinario	40.003.630	25.246.873	29.744.585	27.815.522	142.399.534
Resultado por la posición monetaria neta	(45.217.698)	(40.423.295)	(47.798.359)	(47.504.138)	(56.603.415)
Impuesto a las Ganancias	<u>(5.456.378)</u>	<u>457.708</u>	<u>(1.211.507)</u>	<u>(5.032.535)</u>	<u>(28.527.436)</u>
Resultado neto ganancia (pérdida)	(10.670.446)	(14.718.714)	(19.265.281)	(24.721.151)	57.268.683

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/06/2023

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/06/2023
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.

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020	30/04/2019
Porcentaje Ocupación	59,09%	54,94%	58,22%	58,22%	84,66%

4) INDICES:

	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020	30/04/2019
Liquidez	7,806	7,643	8,419	3,838	5,761
Solvencia	3,138	3,200	3,293	3,315	3,293
Inmovilización del Capital	0,937	0,918	0,894	0,885	0,823
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,010	-0,014	-0,017	-0,021	0,047

5) PERSPECTIVAS:

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

Las situación de pandemia complementada con la situación del conflicto bélico derivado de la guerra entre Rusia y Ucrania han afectado a la economía mundial y del país en general y al sector inmobiliario en particular. El Gobierno Nacional logró cerrar el acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, que establece una nueva refinanciación de deuda por U\$S 44.500 millones bajo un programa de facilidades extendidas, que tendrá una duración de 10 años y que servirá para financiar los vencimientos del programa "stand-by" acordado durante el gobierno anterior. Por otra parte, los Gobiernos de los EEUU y Argentina firmaron un acuerdo intergubernamental que permitirá el intercambio recíproco de cierta información de cuentas financieras entre Argentina y Estados Unidos. El Gobierno Nacional habla de un nuevo sinceramiento que permita a las personas humanas y jurídicas acceder a la exteriorización voluntaria de tenencias con carácter previo al intercambio de datos con el país de Norte.

El tipo de cambio comprador/vendedor al 30 de abril de 2023 ascendía a \$ 222,28 / \$ 222,68 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 69,59% 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 08/06/2023

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/06/2023
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

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

La situación de pandemia y sus efectos en el contexto económico afecta el normal desarrollo de las actividades de la Sociedad. El Directorio de la sociedad ha evaluado planes para mitigar los efectos negativos que la pandemia genera sobre la actividad de la empresa. El Directorio y la Gerencia están monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios de la Sociedad. Siguiendo esta línea, se han implementado una serie de acciones, que incluyen: (i) medidas para proteger a los empleados mediante la mejora de las condiciones de seguridad e higiene, incluido el trabajo remoto, (ii) la implementación de control de costos y medidas de preservación del efectivo y reduciendo los gastos, (iii) negociación con los locatarios para extender los plazos de pago, y (iv) reducción de las inversiones en remodelación o mantenimiento al mínimo posible, para tratar de mitigar el impacto del virus COVID-19. A pesar de estos esfuerzos, se espera que los resultados de operaciones se vean afectados negativamente en períodos futuros y durante el tiempo que la crisis económica continúe, no obstante el Directorio considera que no se plantean dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como una empresa en marcha, estimando la recuperación de los niveles de rentabilidad patrimonial una vez estabilizado el curso normal de los negocios.

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/06/2023

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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08/06/2023
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

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