

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

De acuerdo con lo establecido por Comisión Nacional de Valores (CNV) en la Resolución N° 622/2013y modificatorias, el Directorio de Sicom S.A. ha aprobado la presente Reseña Informativa correspondiente al ejercicio económico finalizado al 31 de marzo de 2023.

Hechos relevantes del ejercicio:

Mercado de Capitales -Obligaciones Negociables

El 12/07/2022 se firmó un mandato con el Bco de Valores para emisión de Obligaciones Negociables, con una duración de dos años, en virtud del cual el banco actúa como avalista, organizador y colocador de las obligaciones negociables emitidas por Sicom S.A.

A través de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de julio de 2022, se resolvió el ingreso de la Sociedad al Régimen General de Oferta Pública y la creación de un Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, a corto, mediano y largo plazo, por un monto máximo de V/N US\$ 6.500.000 o su equivalente en otras monedas y/o unidades de valor.

Con fecha 19 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad, en ejercicio de las facultades delegadas por la Asamblea precitada, fijó los términos y condiciones del Programa mencionado. Este trámite ingreso a CNV bajo en número Expediente N° 1403/22. El 16 de Noviembre de 2022 CNV a través de la resolución RESFC-2022-22027-APN-DIR#CNV se aprobó el ingreso de Sicom SA al Régimen General de Oferta Pública y la creación del Programa Global de ONS por hasta v/n U\$S 6.500.000.

Emisiones realizadas bajo el presente Programa Global de ONS

Serie - Clase	Fecha Emision	Moneda	Monto Nominal Colocado	Tasa	Fecha de Vencimiento	Aval
Serie I	21/12/2022	ARS	50.000.000,00	BadlarBco Privados + 6,4%	21/12/2024	Bco de Valores

Firmado al solo efecto de su identificación con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

Calificaciones

Fitch Ratings Argentina

La calificación actual de Fix Ratings Argentina para las Obligaciones Negociables Serie I es la siguiente:

- Obligaciones Negociables Serie I: AA (arg) con Perspectiva Estable.

CategoríaAA(arg) implica una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financiera difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificados dentro del país.

Los cuadros que se incluyen a continuación muestran información financiera relacionada con la Sociedad, correspondiente a los últimos dos períodos contables finalizados el 31 de marzo de cada año

1-Estructura Patrimonial Comparativa

A continuación, se expone la evolución del Estado de Situación Financiera de la Sociedad con información comparativa correspondiente a los últimos dos períodos contables finalizados el 31 de marzo de cada año, reexpresados a moneda de cierre.

ACTIVO	31.03.2023	31.03.2022
Caja y Bancos (Nota 3.1)	137.263.651	99.769.168
Inversiones (Nota 3.2) (Anexo C)	1.392.541	57.780.208
Créditos por Operaciones (Nota 3.3)	752.223.008	877.078.700
Otros créditos (Nota 3.4)	25.654.877	51.373.047
Propiedades de Inversión (Nota 3.5)	3.034.894.831	3.038.100.977
Inventarios (Nota 3.6)	294.074	632.952
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	3.951.722.982	4.124.735.052
Otros créditos	-	-
Activo por impuesto diferido (Nota 2.14)	73.384.163	149.921.290
Créditos por Operaciones (Nota 3.3)	151.022.269	237.257.145
Propiedad, Planta y Equipo (Anexo A)	329.469.959	371.169.119
Bienes Intangibles (Anexo B)	-	396.026
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	553.876.391	758.743.580
TOTAL ACTIVO	4.505.599.373	4.883.478.632

Firmado al solo efecto de su identificación con

mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm

Contador Público Nacional (UNT)

C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif

Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

Deudas comerciales (Nota 3.7)	215.852.126	382.562.685
Préstamos bancarios y financieros (Nota 3.8)	531.185.121	535.746.561
Deudas Sociales (Nota 3.9)	16.926.815	20.552.257
Deudas fiscales (Nota 3.10)	9.995.117	33.135.607
Otras deudas (Nota 3.11)	6.000	12.265
TOTAL PASIVO CORRIENTE	773.965.179,00	972.009.375,00
Préstamos bancarios y financieros (Nota 3.8)	193.445.061	150.922.095
Pasivo por impuesto diferido (Nota 2.14)	274.085.403	595.190.555
Deudas fiscales (Nota 3.10)	16.533.765	41.080.541
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	484.064.229	787.193.191
TOTAL PASIVO	1.258.029.408	1.759.202.566
PATRIMONIO NETO	3.247.569.965	3.124.276.066
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	4.505.599.373	4.883.478.632

2-Estructura de Resultados Comparativa

El siguiente cuadro detalla la evolución de los Resultados Integrales Condesados de la Sociedad con información comparativa correspondiente a los últimos dos períodos contables finalizados el 31 de marzo de cada año, reexpresados a moneda de cierre.

Estado de Resultados	31/03/2023	31/03/2022
	Acumulado	Acumulado
Ingresos por financiación (Nota 3.12)	515.403.375	449.585.653
Costo por financiación (Nota 3.13)	65.883.772	(106.877.961)
Ingresos por comisiones	2.575.926	5.531.970
Ingresos por venta de Propiedades de Inversión	55.495.488	94.810.515
Resultado por Tenencia Propiedades de Inversión	(31.417.999)	19.156.341
Costo de Propiedades de Inversión	(17.581.487)	(57.526.182)
Ingresos por ventas tecnológicas	-	2.035.764
Costo de mercaderías Tecnológicas (Anexo E)	-	(2.002.073)
Ingresos por operaciones ordinarias	590.359.075	404.714.027

Firmado al solo efecto de su identificación con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

Gastos de administración (Anexo D)	(218.807.089)	(175.020.738)
Gastos de comercialización (Anexo D)	(118.472.924)	(147.638.969)
Resultados financieros y por tenencia (Nota 3.14)	50.056.300	(1.676.476)
Resultado operativo	303.135.362	80.377.844
Otros ingresos y egresos (Nota 3.15)	1.987.413	4.233.082
Resultado por posición monetaria (R.P.M.)	(118.372.042)	391.031.282
Resultado antes de impuesto a las ganancias	186.750.733	475.642.208
Impuesto a las Ganancias (Nota 2.14)	(35.777.399)	(217.543.641)
Resultado neto del periodo	150.973.334	258.098.567
Otros resultados integrales	(36.905.914)	2.637.568
Impuesto a las Ganancias sobre Otros resultados integrales	9.226.479	(659.392)
Resultado Integral del periodo	123.293.899	260.076.743

3-Estructura del Flujo de Efectivo Comparativo

A continuación, se detalla la información resumida, relacionada con la generación y aplicación de efectivo con datos comparativos correspondientes a los últimos dos períodos contables finalizados el 31 de marzo de cada año, reexpresados en moneda de cierre.

Estado de Flujo Efectivo	31/03/2023	31/03/2022
Fondos generados/utilizados en las actividades operativas	-50.043.101	315.096.011
Fondos generados/utilizados en las actividades de inversion	56.062.337	-58.130.911
Fondos generados/utilizados en las actividades de financiaci3n	38.184.637	-292.556.401
Recpam - efectivo y equivalente de efectivo	-6.486.279	8.467.518,00
Total de Fondos Aplicados /generados en el Periodo	37.717.594	-27.123.783

Firmado al solo efecto de su identificaci3n con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador P3blico Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Ra3l Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

4-Datos Estadísticos - No Aplica

5-Indicadores financieros para los ejercicios finalizados el 31/03/2023 y 31/12/2022

A continuación, se exponen indicadores financieros considerados relevantes para el análisis de la evolución de la Sociedad, con información correspondiente a los últimos dos periodos contables finalizados el 31 de marzo de cada año.

Índices	31/03/2023	31/03/2022
Liquidez (Act. Cte / Pas. Cte.)	5,11	4,24
Solvencia (PN / Pasivo Total)	2,58	1,78
Endeudamiento (Pasivo total / PN)	0,39	0,56
Inmovilización del capital (Act. no Cte / Activo Total)	0,12	0,16

Otros Ratios	mar-22	mar-23	Mar 23 vs Mar 22	Tendencia
Liquidez Ácida	1,12	1,18	6,00%	Mejora
Capital de Trabajo	3.152.725.679	3.177.757.803	0,80%	Estable
Endeudamiento de Corto Plazo	0,31	0,24	-23,40%	Mejora
Margen Bruto	0,71	1,09	53,70%	Mejora
Rdo Operativo/Ventas	0,14	0,56	297,40%	Mejora

Perspectivas para los ejercicios siguientes

Para el año 2023, la Sociedad tiene como visión continuar siendo líder en la originación de créditos para consumo. Al respecto, la Compañía continúa observando una sólida demanda por sus productos financieros, lo cual valida que los mismos son altamente valorados por nuestros clientes. En este sentido, la Compañía buscará seguir desarrollando los productos actualmente ofrecidos a través de la innovación, la inversión en tecnología y una mayor eficiencia de procesos.

En el ámbito de las finanzas, la Sociedad continúa priorizando el manejo conservador de las mismas mediante la estricta administración de la caja, de manera de asegurarlos **recursos financieros necesarios para la adecuada operación y el cumplimiento de los compromisos asumidos.**

Firmado al solo efecto de su identificación con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

La Sociedad continuara financiándose con ventas de carteras con distintas entidades bancarias, cauciones, obligaciones negociables, pagarés emitidos en el MAV, entre otros. Asimismo, se continuará con la política de reducción de gastos.

A) Aumento en la originación por sobre la inflación.

En el panorama de las perspectivas de negocio para el año en curso, se espera que la originación de préstamos experimente un aumento por encima de la tasa de inflación. Aquí se presentan algunos factores que respaldan esta perspectiva:

1) *Aumento de la demanda de préstamos para financiar inversiones y gastos:*

Se espera que las empresas y los consumidores aumenten su demanda de préstamos para financiar inversiones y gastos en alimentos y remedios, esto último debido al alto impacto que tiene la inflación en el consumo de la población asalariada, que son nuestros principales clientes.

i) El aumento de la inflación puede tener un impacto en el aumento de la necesidad de créditos de varias maneras y una de ellas es la Pérdida de poder adquisitivo:

Cuando la inflación aumenta, el costo de vida sube. Esto significa que los bienes y servicios se vuelven más caros en términos generales. Como resultado, las personas pueden experimentar una pérdida de poder adquisitivo, lo que significa que sus ingresos no alcanzan para cubrir sus gastos. En esta situación, las personas pueden recurrir a los créditos para compensar la brecha entre sus ingresos y sus gastos, especialmente para necesidades básicas como alimentos, vivienda y atención médica.

ii) Si las elecciones se llevan a cabo de manera pacífica y se logra un resultado que genera confianza en la estabilidad política, podría generar un ambiente propicio para la inversión y el desarrollo económico y a medida que la confianza en la economía se fortalezca, es probable que se observe un incremento en la originación de créditos destinado a capital de trabajo. Si bien esta línea de crédito aún no está desarrollada estamos trabajando, actualmente, en el diseño de la misma.

Firmado al solo efecto de su identificación con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

2) Innovación financiera:

El avance de la tecnología ha facilitado el acceso a servicios financieros, especialmente para aquellos que tradicionalmente tienen dificultades para obtener crédito. La empresa está desarrollando una plataforma de préstamos en línea que junto con la implementación de un nuevo motor de decisión permitirá no solo simplificar y agilizar el proceso de originación, sino que también permitirá desarrollar nuevas líneas a través de las cuales se puede impulsar el aumento en el volumen de préstamos.

B) Bajos niveles de morosidad.

Mediante el análisis de la capacidad de endeudamiento, historial crediticio, ingresos y otros factores relevantes, la empresa demuestra una gestión de riesgos sólida, una evaluación crediticia rigurosa, políticas de préstamo prudentes y una gestión adecuada de la cobranza, la que se realiza con descuento de haberes, también refleja una buena calidad crediticia de los prestatarios y factores favorables de métodos de cobranzas (Código de descuento) que facilitan el cumplimiento de los pagos consiguiendo de esta forma mantener el riesgo de morosidad con niveles muy por debajo de los existentes en el mercado para otras entidades financieras. Actualmente el nivel de morosidad de más de 90 DPD se mantiene por debajo del 1,2 %.

C) Organización actual de la empresa y escisión de balances.

La empresa es una organización diversificada que se dedica a dos áreas principales de negocio: la generación de préstamos para consumo y desarrollos inmobiliarios. En el ámbito de los préstamos de consumo, la empresa brinda servicios financieros a individuos y familias que buscan financiamiento para cubrir gastos personales o adquirir bienes de consumo duraderos, como automóviles, electrodomésticos o viajes, adaptados a las necesidades y capacidades económicas de sus clientes.

Por otro lado, en el sector de desarrollos inmobiliarios, la empresa se especializa en la adquisición, desarrollo y comercialización de propiedades inmobiliarias. Esto puede incluir la construcción de viviendas residenciales, edificios comerciales o proyectos mixtos que combinan residencias y áreas comerciales. La empresa lleva a cabo estudios de mercado y análisis de viabilidad para identificar oportunidades de inversión en bienes raíces y se encarga de todo el proceso de desarrollo, desde la adquisición del terreno hasta la construcción y venta o alquiler de las propiedades.

Firmado al solo efecto de su identificación con

mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm

Contador Público Nacional (UNT)

C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif

Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

En resumen, la empresa tiene una doble vocación: proporcionar soluciones financieras a través de préstamos para consumo y aprovechar las oportunidades en el mercado inmobiliario mediante el desarrollo y venta de propiedades.

Si bien esta diversificación permite a la empresa aprovechar diferentes fuentes de ingresos y ofrecer servicios financieros completos a sus clientes, al tiempo que participa en la creación y crecimiento del sector inmobiliario actualmente la empresa se encuentra en un proceso para escindir el balance de ambos negocios.

Existen varios motivos por los cuales se decidió que es conveniente escindir el negocio de otorgamiento de préstamos para consumo y el de desarrollo inmobiliario, esta separación se va a formalizar con una Cía. que se dedique al negocio financiero y otra que sea desarrolladora inmobiliaria

Algunos de estos motivos incluyen:

1) Enfoque estratégico:

Al escindir los dos negocios, se puede lograr un mayor enfoque estratégico en cada uno de ellos. Los préstamos de consumo y el desarrollo inmobiliario son industrias distintas con sus propias dinámicas y requisitos específicos. Al separarlos, se pueden dedicar recursos, talento y atención directamente a cada negocio, lo que puede mejorar la eficiencia operativa y permitir una mejor toma de decisiones estratégicas.

2) Liberación de capital:

El negocio inmobiliario a menudo requiere una inversión significativa en activos fijos, como terrenos, edificios y propiedades. Estos activos tienden a ser menos líquidos y pueden inmovilizar una gran cantidad de capital. escindir el negocio inmobiliario del financiero se va a bajar la inmovilización de los activos de la financiera facilitando el análisis de la misma y mejorando su calificación, ello va a contribuir a ser elegible, por el mercado, lo que producirá una reducción de las tasas.

3) Riesgo financiero:

El desarrollo inmobiliario puede ser un negocio cíclico y sujeto a fluctuaciones del mercado. Si el negocio inmobiliario enfrenta dificultades, como una disminución en la demanda de propiedades o una caída en los precios, puede generar riesgos financieros que afecten negativamente a todo el conglomerado empresarial. Al escindir los negocios, se pueden aislar los riesgos asociados con el desarrollo inmobiliario, lo que puede brindar una mayor estabilidad financiera al negocio de préstamos de consumo.

Firmado al solo efecto de su identificación con

mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

4) Mayor transparencia y valoración de activos:

La separación de los negocios permite una mejor transparencia y valoración de los activos. Los inversores, las calificadoras de riesgo, los bancos, el mercado y demás analistas financieros y comerciales, a menudo, prefieren, evaluar y valorar los negocios de manera independiente. Al separar los negocios, se facilita la comprensión de los estados financieros y se mejora la capacidad para analizar y valorar adecuadamente cada Cia. Esto seguramente va a conducir a una mayor confianza y una valoración más precisa de los activos por parte de los inversores.

- 5) Condición de Pyme:** Al separar las actividades en dos cajas diferentes , una con objeto financiero y la otra como desarrolladora inmobiliaria, la segundo va a recuperar su condición de Pyme, esto va hacerla elegible, para líneas de créditos blandas, para inversiones de fondos Pyme, lo que sin duda va a contribuir fuertemente a su desarrollo.

D) Baja de endeudamiento.

Actualmente la empresa comenzó un proceso de reducción de pasivos no relacionados con el flujo del negocio.

Dicha baja es de suma importancia para la empresa por varias razones:

- 1) Mejora la solvencia financiera:** Al reducir la deuda no relacionada con el flujo del negocio, la empresa disminuye su nivel de endeudamiento global y mejora su solvencia financiera. Esto implica que la compañía tiene una mayor capacidad para afrontar situaciones adversas, como una disminución en las ventas o un aumento en los costos, sin poner en riesgo su estabilidad financiera.
- 2) Menor riesgo de impago:** Una alta carga de deuda no relacionada con el flujo del negocio aumenta el riesgo de incumplimiento de los pagos. Si la empresa no puede hacer frente a sus obligaciones de deuda, puede enfrentar consecuencias legales, pérdida de reputación y dificultades para obtener financiamiento futuro. Al reducir esta deuda, la empresa reduce su exposición al riesgo de impago y protege su imagen y relaciones con los acreedores.

Firmado al solo efecto de su identificación con

mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente

RESEÑA INFOMATIVA AL 31 DE MARZO DE 2023

- 3) **Mayor flexibilidad financiera:** Al disminuir la deuda no relacionada con el flujo del negocio, la empresa libera recursos financieros que pueden ser utilizados para otras finalidades. Estos recursos pueden ser invertidos en proyectos de expansión, desarrollo de nuevas líneas de producto, adquisiciones estratégicas o para mantener una reserva de efectivo que permita aprovechar oportunidades futuras. Una mayor flexibilidad financiera brinda a la empresa la capacidad de adaptarse a los cambios del entorno empresarial y tomar decisiones más acertadas en función de sus necesidades y objetivos a largo plazo.
- 4) **Reducción de costos financieros:** La deuda conlleva el pago de intereses y otros costos financieros asociados. Al reducir la deuda no relacionada con el flujo del negocio, la empresa disminuye los gastos financieros que debe afrontar periódicamente, lo cual puede liberar recursos para otras inversiones o mejoras en la operación del negocio. Además, una menor carga de deuda puede permitir a la empresa obtener mejores condiciones de financiamiento en el futuro, ya que su perfil crediticio se fortalece al demostrar una gestión prudente de su endeudamiento.
- 5) **Aumento del valor de la empresa:** La reducción de la deuda no relacionada con el flujo del negocio puede contribuir a aumentar el valor de la empresa. Un menor nivel de endeudamiento mejora la salud financiera y la estabilidad de la empresa, lo cual puede atraer a inversionistas interesados en adquirir participaciones accionarias o financiar proyectos futuros. Además, una empresa con una estructura de capital sólida puede tener una valoración más alta en el mercado, lo que beneficia a los accionistas existentes.

En resumen, bajar la deuda no relacionada con el flujo del negocio es fundamental para fortalecer la situación financiera de la empresa, reducir el riesgo de impago, aumentar la flexibilidad y la capacidad de inversión, disminuir los costos financieros y aumentar el valor de la empresa. Es una estrategia que contribuye a asegurar la sostenibilidad y el crecimiento a largo plazo del negocio y como consecuencia de ello se convertiría en elegible por inversores locales, Argentinos, e inversores extranjeros, léase fondos que busquen iniciarse en el negocio de consumo en Argentina

Firmado al solo efecto de su identificación con
mi informe de fecha 06.06.2023

Hugo Federico Bohm
Contador Público Nacional (UNT)
C.P.C.E.J. Matricula N° 1446

Raúl Zarif
Presidente