

**RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO**  
**AL 30 DE ABRIL DE 2024**

EJERCICIO ECONÓMICO N° 25, INICIADO EL 1 DE AGOSTO DE 2023.  
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 92,9% de ocupación de su superficie alquilable.

El día 11 de octubre de 2023 se firmó la escritura traslativa y entrega de la posesión por la venta del inmueble que poseía la Sociedad en la Avenida Paseo Colón N° 439 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por el precio total de USD 1.700.000.- (dólares estadounidenses un millón setecientos mil), percibiendo dicho importe vía transferencia bancaria y entregando escritura recibo por dicho importe en el día 17 de octubre de 2023.

El día 28 de diciembre de 2023 se realizó la compra y recibo de posesión por la compra del inmueble ubicado en Pedro Goyena 1153 Acassuso Provincia de Buenos Aires, por el precio de \$ 704.775.000 (pesos setecientos cuatro millones setecientos setenta y cinco mil) a moneda de dicha fecha.

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

	30/04/2024	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020
Activo corriente	1.213.451.344	322.647.126	438.631.135	593.186.084	651.800.381
Activo no corriente	<u>3.791.013.750</u>	<u>4.835.118.343</u>	<u>4.927.030.908</u>	<u>4.994.042.687</u>	<u>5.039.905.629</u>
Total	5.004.465.094	5.157.765.469	5.365.662.043	5.587.228.771	5.691.706.010
Pasivo corriente	459.141.079	41.331.808	57.388.357	70.455.590	169.840.543
Pasivo no corriente	1.144.069.342	1.205.162.250	1.220.226.750	1.231.116.665	1.149.181.887
Patrimonio Neto	<u>3.401.254.673</u>	<u>3.911.271.411</u>	<u>4.088.046.936</u>	<u>4.285.656.516</u>	<u>4.372.683.580</u>
Total	5.004.465.094	5.157.765.469	5.365.662.043	5.587.228.771	5.691.706.010

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/06/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/06/2024  
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

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

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

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	(750.384.429)	51.992.600	51.028.355	57.693.713	137.331.150
Resultados finan. y por tenencia	<u>1.675.452.261</u>	<u>103.783.488</u>	<u>47.284.196</u>	<u>58.133.152</u>	<u>(29.016.150)</u>
Resultado neto ordinario	925.067.831	155.776.087	98.312.552	115.826.865	108.315.000
Resultado por la posición monetaria neta	(890.818.649)	(176.079.922)	(157.410.283)	(186.129.142)	(184.983.431)
Impuesto a las Ganancias	<u>(535.718.471)</u>	<u>(21.247.402)</u>	<u>1.782.337</u>	<u>(4.717.667)</u>	<u>(19.596.937)</u>
Resultado neto (pérdida)	(501.469.290)	(41.551.237)	(57.315.394)	(75.019.944)	(96.265.368)

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	30/04/2024	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	49.652.893	80.555.973	18.548.184	(1.207.993)	63.462.131
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	(1.295.508.974)	17.531.970	(4.577.922)	2.091.863	78.248.395
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(46.781.191)	(79.314.776)	(117.868.787)	(118.797.870)	(248.709.227)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.292.637.272)	18.773.166	(103.898.526)	(117.914.000)	(106.998.701)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	30/04/2024	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020
Porcentaje Ocupación	92,89%	59,09%	58,22%	58,22%	58,22%

4) INDICES:

	30/04/2024	30/04/2023	30/04/2022	30/04/2021	30/04/2020
Liquidez	2,643	7,806	7,643	8,419	3,838
Solvencia	2,122	3,138	3,200	3,293	3,315
Inmovilización del Capital	0,758	0,937	0,918	0,894	0,885
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,137	-0,010	-0,014	-0,017	-0,022

5) PERSPECTIVAS:

Las situación de pandemia superada en virtud del proceso de vacunación de la población, 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. Esta situación se ve agravada por la caída de la actividad económica, del nivel de empleo y de la pérdida del poder adquisitivo de los salarios que provoca una fuerte caída del consumo.

El tipo de cambio comprador/vendedor al 30 de abril de 2024 ascendía a \$ 873,50 / \$ 876,50 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de julio de 2023 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 274,85 / \$ 275,25 respectivamente, generándose una devaluación del 217,81% 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

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/06/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/06/2024  
Suárez, Menéndez y Asociados S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tomo 1 Folio 106

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

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

## **NUEVO CONTINENTE S.A.**

Número de Registro en la I.G.J. 6851

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 era financiado hasta el cambio de gobierno principalmente con emisión de circulante que se destina en mayor medida a subsidios. Este desequilibrio constituye un factor de inflación que también favorece el aumento de la brecha cambiaria.

El gobierno actual está llevando adelante un ajuste del gasto público de gran magnitud, manteniendo como meta innegociable una política de déficit fiscal cero y de emisión monetaria cero para financiar el déficit fiscal.

La situación de pos pandemia y sus efectos, y el contexto económico actual afecta el normal desarrollo de las actividades de la Sociedad. Se espera que los resultados de las operaciones se vean afectados 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 07/06/2024

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/06/2024  
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