

NUEVO CONTINENTE S.A.

MEMORIA DEL DIRECTORIO

Señores Accionistas:

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, la Memoria y Reseña Informativa del Directorio, Inventario, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado y del otro Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas, Anexos, como asimismo, los Informes de la Comisión Fiscalizadora y del Auditor, correspondientes al vigésimo quinto ejercicio, finalizado el 31 de Julio de 2024.

ENTORNO ECONÓMICO Y ECONOMÍA LOCAL

Durante el presente ejercicio la economía mundial y la economía local argentina enfrentaron desafíos significativos. A nivel global, la inflación se mantuvo como una preocupación central, impulsada por factores como el aumento de los precios de la energía y los alimentos, así como por las políticas monetarias restrictivas adoptadas por los bancos centrales, especialmente la Reserva Federal de Estados Unidos. Aunque las economías avanzadas mostraron signos de crecimiento moderado, las economías emergentes lidiaron con una recuperación desigual, afectada por tensiones geopolíticas y la inestabilidad en los mercados de materias primas.

La tecnología continuó desempeñando un papel fundamental en la economía global. Las empresas tecnológicas experimentaron un crecimiento sólido y la adopción de tecnologías emergentes, como la inteligencia artificial y la robótica, se aceleró en diversos sectores. Sin embargo, también se discutieron preocupaciones sobre la privacidad de los datos y la regulación de estas empresas.

En este contexto, Argentina continuó enfrentando serios problemas estructurales, con una inflación superior al 263% anual que ha erosionado el poder adquisitivo de los ciudadanos. A pesar de que el mercado laboral mostró una ligera mejoría con una disminución en la tasa de desempleo, la informalidad laboral se mantuvo alta. Las medidas del gobierno, orientadas a controlar la inflación mediante controles de precios y acuerdos con el Fondo Monetario Internacional (FMI), han generado tensiones sociales y dificultades en el abastecimiento de productos.

El gobierno argentino, mientras buscaba equilibrar su política fiscal en medio de la presión inflacionaria, enfrentó la complejidad de implementar reformas estructurales necesarias para un crecimiento sostenible. Las expectativas de recuperación económica son moderadas, y los analistas advierten sobre la vulnerabilidad ante shocks externos y la necesidad de un enfoque más robusto hacia la inversión y el desarrollo.

En el ámbito internacional, Argentina continuó buscando fortalecer lazos comerciales y económicos con distintos países y regiones. Se fomentaron acuerdos bilaterales y participó activamente en organismos internacionales en busca de oportunidades que permitieran impulsar su economía y acceder a nuevos mercados.

En resumen, tanto la economía mundial como la local argentina han estado marcadas por tensiones inflacionarias, desafíos de crecimiento y la necesidad de reformas profundas, en un entorno global incierto y en evolución.

NUEVO CONTINENTE S.A.

Con respecto a las reformas estructurales, en los últimos años se avanzó muy poco. Los principales problemas estructurales están relacionados con la presión impositiva, las regulaciones en el mercado laboral, el grado de apertura comercial, la falta de infraestructura, las trabas administrativas que complican el Clima de Negocios y el eterno problema del desbalance de las cuentas públicas.

MERCADO INMOBILIARIO

En el panorama actual del mercado inmobiliario, con sus más y sus menos, termina inclinándose la balanza a favor de aquellos proyectos y oportunidades de inversión que por su propio peso puedan recomendar invertir. No se puede dejar librada a la sola intuición la decisión de invertir. Hay que hacer un análisis particular y pormenorizado, para tomar decisiones racionales sobre la base de información confiable.

El seguimiento de la actividad de la construcción privada y la inversión inmobiliaria cobra cada vez más relevancia dentro de las consultoras económicas. La importancia de la primera como fuente multiplicadora de la actividad económica y del empleo y la magnitud de los montos de inversión que se manejan en inversiones de Real Estate hacen que se profundice cada vez más la mirada hacia el sector inmobiliario por parte de los economistas.

Quizás como un legado por parte de nuestros ancestros inmigrantes, el valor de la solidez de la propiedad como sinónimo de seguridad frente a los avatares económicos, se encuentra firmemente arraigado en el acervo cultural de gran parte de nuestra sociedad. Este sentimiento no sólo es válido para la “casa propia” que alberga la vida familiar, sino que también pesa como para ser determinante a la hora de decidir el destino de inversión de los ahorros. Por eso las familias a lo largo de la historia argentina han recurrido frecuentemente a los inmuebles y no salieron defraudados. Por el contrario, han encontrado un resguardo consistente y una inversión rentable, capaz de generar miles de puestos de trabajo y beneficiar a la economía en su conjunto del efecto multiplicador que posee la industria de la construcción.

El mercado de locales comerciales y oficinas en 2024:

Durante el último año, el contexto económico de los locales comerciales y las oficinas en Argentina ha estado marcado por una serie de desafíos significativos debido a la elevada inflación, la incertidumbre política y las fluctuaciones del consumo.

Los comercios han enfrentado una disminución en el poder adquisitivo de los consumidores, afectado por una alta inflación. Esto ha llevado a un cambio en los hábitos de compra, con un aumento en la preferencia por compras en línea y descuentos, lo que ha presionado a muchos minoristas. A pesar de esto, ciertos sectores, como la alimentación y productos esenciales, han mostrado cierta resiliencia. La reducción de la actividad económica y el aumento de costos han llevado a muchos locales a cerrar o reducir sus horarios de operación, mientras que los que han logrado adaptarse a la nueva realidad están buscando estrategias de diferenciación.

El mercado de oficinas también ha estado en un estado de transformación. Con el auge del trabajo remoto, muchas empresas han reconsiderado sus necesidades de espacio físico, lo que ha resultado en una disminución de la demanda de oficinas tradicionales. Esto ha llevado a una mayor vacancia en algunos sectores y a la necesidad de los propietarios de ofrecer condiciones más atractivas, como alquileres más bajos o flexibilidad en los contratos. Sin embargo, en áreas específicas y para empresas que requieren espacio para colaboración, aún existe demanda, especialmente en edificios con servicios modernos y sostenibles.

NUEVO CONTINENTE S.A.

En resumen, tanto los locales comerciales como las oficinas en Argentina han tenido que adaptarse a un contexto económico difícil, donde la inflación y los cambios en los hábitos de consumo han redefinido las dinámicas del mercado. La capacidad de adaptación y la búsqueda de estrategias innovadoras se han vuelto fundamentales para la supervivencia en este entorno.

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 \$ 621.350.000 (pesos seiscientos veintiún millones trescientos cincuenta mil), que al tipo de cambio comprador del Banco de la Nación Argentina de dicha fecha equivalía a USD 1.700.000.- (dólares estadounidenses un millón setecientos mil), percibiendo este último importe vía transferencia bancaria y entregando escritura recibo por dicho importe en el día 17 de octubre de 2023.

El día 19 de enero de 2024 se realizó la escritura de 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.

Por otro lado, la situación económica y financiera de Argentina ha afectado la inversión en bienes raíces comerciales. La inflación y la volatilidad en los mercados financieros pueden generar incertidumbre para los inversores, afectando la decisión de invertir en locales comerciales y oficinas.

Se destaca que la Sociedad cuenta con locales comerciales en el interior del país excelentemente ubicados en diferentes plazas que están activas en el mercado inmobiliario actual. En el actual contexto inmobiliario, el mercado de locales comerciales ha sido uno de los que ha liderado el negocio de renta, como consecuencia de las múltiples iniciativas comerciales que requieren de un espacio para operar. Es esperable que esto siga en igual sentido ya que las localizaciones céntricas en las ciudades del interior del país son irreproducibles y el crecimiento de centros comerciales tipo shopping centers es mucho menos dinámico. Si bien la pandemia desató un derrumbe de la economía en general y de este sector en particular, también trajo algunas tendencias como por ejemplo un mayor interés del público por las propiedades ubicadas en los suburbios a partir de la revalorización de los espacios verdes y del incremento del home office. Además, se multiplicaron las vías de comercialización electrónica y hasta se concretaron operaciones a distancia mediante la implementación de la firma digital.

Para el comprador, el gran diferenciador que ofrece el mercado del interior en comparación al del AMBA radica en que -en la mayor parte de las provincias- los precios de las unidades en construcción se fijan en pesos, situación que en un contexto de fuerte devaluación como la actual y de cepo cambiario para acceder a la compra de moneda extranjera resulta ser un significativo punto a favor.

Para las oficinas clase B como las que posee la Sociedad existe una vacancia cercana al 20-25%, lo cual hace presuponer que no existirá un aumento en los valores actuales. En los momentos de la postpandemia que nos encontramos viviendo es muy importante tener una comunicación constante con los inquilinos, ayudándolos con los plazos de pagos, o en reducciones en los valores de los contratos de alquiler por un lapso, siempre valorando a los buenos inquilinos y evitando perder metros cuadrados de alquiler que implican soportar costos fijos sin ingresos. Surge en estos momentos también, la oportunidad de captar a posibles futuros inquilinos que tratan de reducir sus costos, mudándose de oficinas clase A hacia las oficinas clase B como las que posee la Sociedad.

NUEVO CONTINENTE S.A.

ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS:

En el vigésimo quinto ejercicio, se obtuvo una pérdida de \$ 1.000.728.831-.

La explotación de propiedades inmuebles ha sido satisfactoria con un porcentaje de ocupación de su superficie alquilable del 93,83% a la fecha de cierre de los estados financieros, obteniéndose un resultado positivo por esta actividad de \$ 200.173.848.-.

Respecto a las inversiones financieras, la Sociedad obtuvo un resultado por diferencia de cambio netas e intereses pagados de \$ 1.790.673.588.-, mientras que los resultados por la tenencia de las inversiones mostraron un resultado positivo de \$ 135.107.536.-, y un alza en los intereses ganados por \$ 51.157.123.-, por lo que las inversiones financieras totalizaron para el ejercicio 2024 una utilidad para la Sociedad de \$ 1.976.938.247.- a moneda de cierre de los estados financieros.

La Asamblea deberá considerar las retribuciones al Directorio por un total de \$ 29.748.591.- cargados a Gastos de Administración del Ejercicio a moneda de cierre de los estados financieros y los honorarios para la Comisión Fiscalizadora provisionados en \$ 1.000.000.-.

Los resultados derivados de la posición monetaria neta impactaron con un resultado negativo en el Estado de Resultados del ejercicio por (\$ 1.242.019.508.-), debido a la aplicación del ajuste por inflación contable.

La Comisión Nacional de Valores ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas que adopta, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 17.811, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las normas internacionales de información financiera emitidas por el IASB (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad). La aplicación de tales normas resultó obligatoria para la sociedad a partir de los Estados Financieros finalizados el 31 de julio de 2013.

El Directorio considera que en la medida que la relación ingresos/costos no se vea afectada por los índices de inflación y se mantenga el nivel actual de ocupación de los inmuebles, el resultado por la explotación de bienes inmuebles continuará su tendencia positiva, encontrando en estos meses que quedan del 2024 el piso en los precios de alquiler, venta y rentabilidad, y recién en el año 2025 se definirá el formato de la oferta y demanda y el eventual desarrollo de nuevos proyectos, todo ello basado en el inicio del despegue de la actividad económica del país deseada.

Respecto a las inversiones financieras se continuará con la misma política de combinar bajo riesgo con rentabilidad, priorizando en la composición de la cartera los instrumentos de mejor calificación crediticia.

NUEVO CONTINENTE S.A.

ESTRUCTURA PATRIMONIAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

	31/07/2024	31/07/2023
Activo corriente	1.317.037.170	460.472.733
Activo no corriente	4.050.155.206	5.461.574.142
Total Activo	5.367.192.376	5.922.046.875
Pasivo corriente	527.924.125	83.745.158
Pasivo no corriente	1.416.804.704	1.362.089.395
Total Pasivo	1.944.728.829	1.445.834.553
Patrimonio Neto	3.422.463.547	4.476.212.322
Total	5.367.192.376	5.922.046.875

ESTRUCTURA DE RESULTADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

	31/07/2024	31/07/2023
Resultado operativo ordinario	(837.236.426)	95.452.805
Resultados finan. y por tenencia	1.976.938.247	218.081.918
Resultado derivado de la posición monetaria neta	(1.242.019.508)	(256.547.140)
Resultado neto ordinario	(102.317.688)	56.987.582
Impuesto a las Ganancias	(898.411.143)	(60.747.493)
Resultado neto (pérdida)	(1.000.728.831)	(3.759.911)

ÍNDICES

	31/07/2024	31/07/2023
Liquidez	2,495	5,498
Solvencia	1,760	3,096
Inmovilización del Capital	0,755	0,922
Rentabilidad s/Patrimonio	-0,253	-0,001

ESTRUCTURA DE GENERACION O APLICACIÓN DE FONDOS

	31/07/2024	31/07/2023
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	(702.025.726)	94.488.137
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	(831.138.028)	16.363.224
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(53.019.944)	(89.892.220)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.586.183.698)	20.959.141

NUEVO CONTINENTE S.A.

PATRIMONIO:

El patrimonio de la Compañía al 31 de Julio de 2024 ascendía a la suma de \$ 3.422.463.547.-. Incluye propiedades de inversión valuadas contablemente en \$ 4.047.910.765.-.

RESULTADOS

Los resultados no asignados al 31 de Julio de 2024 luego de haber sumado el resultado del ejercicio son de \$ 1.000.728.831.- negativos.

El Directorio somete a consideración de la Asamblea la siguiente propuesta:

El Directorio de la Sociedad propone a la Asamblea de Accionistas su propuesta de distribución de resultados sujeta a su reexpresión en moneda de fecha de celebración de la Asamblea mediante utilización del Índice de Precios correspondiente al mes anterior a su celebración, conforme lo determina la Resolución General 777/2018 CNV:

- Propone desafectar la Reserva con fines de inversión y Renovación de Activo Fijo por \$ 103.582.487 y parte de la Reserva para Distribución de Dividendos por \$ 897.146.344 para cubrir los Resultados No Asignados negativos por \$ 1.000.728.831, luego de dichas desafectaciones los Resultados No Asignados de la Sociedad pasan a quedar en \$ 0.
- Propone se apruebe un dividendo en efectivo del 5.000% del Capital Social, o sea, \$ 157.500.000.- desafectando para el pago del mismo parte de la Reserva para Distribución de Dividendos.
- Propone delegar en el Directorio la época, forma y condiciones de pago de la distribución que se apruebe.
- Propone delegar en el Directorio la posible decisión futura de realizar una nueva desafectación de la Reserva para Distribución de Dividendos para ser utilizada para el pago de dividendos, así como la época, forma y condiciones de pago de los mismos. La resolución por el Directorio será ad referendum de la Asamblea de Accionistas anual que trate los estados financieros del ejercicio en que se incurra la misma.
- No se propone capitalizar ajuste de capital por considerar adecuada la estructura de capital de la Sociedad.

INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 26.831:

En relación a la información adicional requerida por el Art.60 Inc.C) se informa:

a) En los párrafos sobre ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS de esta Memoria se informan los objetivos para el próximo ejercicio, sin que implique modificaciones en la política de inversiones actual.

b) La Compañía tiene una organización funcional y piramidal, con responsables por área encargados de la supervisión de las tareas a su cargo. El nivel gerencial superior reporta al Presidente del Directorio. Se trabaja con presupuestos anuales y control presupuestario y los responsables reciben información periódica que les permite el seguimiento del cumplimiento de los objetivos de

NUEVO CONTINENTE S.A.

cada área y el análisis de los desvíos. El sistema de control interno vigente en la compañía, es acorde a la operatoria y estructura de la misma y tiende a asegurar que los planes y las políticas de la Dirección se cumplan tal como fueron fijados. No hay otros aspectos vinculados con la organización de la toma de decisiones y el sistema de control interno que merezcan una mención especial.

c) La propuesta de distribución de dividendos del Directorio se ajusta a la situación económico - financiera de la sociedad.

Si bien en el presente ejercicio el Directorio ha decidido distribución de dividendos, aún no ha considerado una política de dividendos para los próximos ejercicios.

d) La remuneración al Directorio por el ejercicio cerrado será establecida por la Asamblea de Accionistas. La política de remuneración de los cuadros gerenciales consiste en una remuneración fija. No existen planes de opciones ni otro sistema remuneratorio que corresponda informar.

CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

Según el Art.1 del Título IV Régimen Informativo Periódico de las Normas de la C.N.V. (T.O. 2013) los órganos de administración, anualmente y para su difusión pública, incluirán en la Memoria anual, como anexo separado, un informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario individualizado como Anexo IV del mencionado Título IV de las normas de la Comisión Nacional de Valores.

Informa la norma que quedan excluidas de la obligación indicada en el párrafo anterior, entre otras, las sociedades que califiquen como Pequeñas y Medianas Empresas en los términos de la normativa de esta Comisión. Por lo expuesto anteriormente, y ante la calificación como Pequeña y Mediana Empresa de Nuevo Continente S.A., se informa que la Sociedad queda excluida de la obligación del informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario.

RESOLUCION GENERAL Nº 562/09 – ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERAS y modificatorias.

De acuerdo a las disposiciones particulares relativas a la responsabilidad del Directorio en la que se haya aplicado el modelo de revaluación para la medición de elementos de propiedades, planta y equipo y en aquellos en que se haya determinado el valor razonable de las propiedades de inversión, el Directorio deja constancia que:

- En los presentes estados financieros no se han utilizado el modelo de la revaluación para la medición de elementos de propiedades, planta y equipo ni el modelo del valor razonable para la medición de las propiedades de inversión de la Sociedad.
- No obstante lo indicado en el punto anterior, de acuerdo a lo dispuesto por los párrafos D5 a D7 de la NIIF 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, el Directorio decidió en el ejercicio 2013 asignarle un costo atribuido a ciertas propiedades (dentro del alcance de la NIC 16 o NIC 40) y a otras partidas de planta y equipo, como política contable de transición a las NIIF.
- La medición de los mencionados valores razonables empleados como costos atribuidos han respetado lo requerido por las disposiciones particulares de la CNV, las cuales no entran en conflicto con los requerimientos de las NIIF.
- Para la determinación de tales valores razonables la Sociedad contó con la participación de expertos valuadores independientes, contratados externamente. Estos expertos valuadores han actuado como asesores del Directorio, quien asume la responsabilidad final de tal medición y la de presentar la documentación de respaldo y metodología seguida a la Comisión Fiscalizadora y a los Auditores Externos, con vistas a la emisión de sus respectivos informes.

NUEVO CONTINENTE S.A.

- El Directorio, como política de control rutinario confirmó que el área responsable de la preparación de los presentes estados financieros efectuó las tareas de análisis necesarias que permitan asegurar que las partidas de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión no presentan indicios que pudieran motivar la estimación de su valor recuperable. Todo ello se encuentra contemplado en un análisis exhaustivo y fundamentado, con los elementos considerados que respaldan tal conclusión.

EFFECTOS DE LAS 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 35%, 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 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 ejercicio, se ha evidenciado una variación acumulada del 263,45% 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.

ELECCIONES

Conforme lo establecen los Estatutos Sociales, la Asamblea deberá fijar el número de miembros que constituirá el Directorio y proceder a la elección de los que corresponden.

La Asamblea deberá elegir los Síndicos titulares y suplentes que por el término de un año integrarán la Comisión Fiscalizadora.

El Directorio desea expresar su satisfacción por la labor desempeñada por los asesores, empleados y demás colaboradores de la Sociedad.

Buenos Aires, 07 de Octubre de 2024

EL DIRECTORIO

NUEVO CONTINENTE S.A.

Ignacio Mascarenhas

Presidente