

**RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO**  
**AL 31 DE JULIO 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 EJERCICIO:

Durante el presente ejercicio la empresa continuó desarrollando la actividad de explotación de inmuebles propios con resultados positivos y con una cifra próxima al 94% 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 \$ 621.350.000 (pesos seiscientos veintinueve 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 escribió 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. A la fecha de cierre de la presente Reseña el Directorio se encuentra evaluando otras alternativas de inversión inmobiliaria.

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

	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020
Activo corriente	1.317.037.170	460.472.729	469.090.137	675.085.215	914.253.765
Activo no corriente	4.050.155.206	5.461.574.142	5.547.787.063	5.636.647.145	5.701.404.516
Total	5.367.192.376	5.922.046.873	6.016.877.200	6.311.732.360	6.615.658.282
Pasivo corriente	527.924.125	83.745.154	66.560.724	87.113.205	122.225.305
Pasivo no corriente	1.416.804.704	1.362.089.396	1.380.452.022	1.392.842.283	1.416.574.617
Patrimonio Neto	3.422.463.547	4.476.212.322	4.569.864.454	4.831.776.871	5.076.858.360
Total	5.367.192.376	5.922.046.873	6.016.877.200	6.311.732.360	6.615.658.282

2.2) Estructura de Resultados

Resultado operativo ordinario	(837.236.426)	95.452.805	98.920.259	98.920.259	114.786.901
Resultados finan. y por tenencia	1.976.938.247	218.081.918	83.636.847	83.636.847	221.370.551
Resultado neto ordinario	1.139.701.820	313.534.723	182.557.106	182.557.106	336.157.452
Resultado por la posición monetaria neta	(1.242.019.508)	(256.547.140)	(264.674.717)	(264.674.717)	(236.434.563)
Impuesto a las Ganancias	(898.411.143)	(60.747.493)	(28.323.100)	(28.323.100)	(87.793.834)
Resultado neto (pérdida)	(1.000.728.831)	(3.759.911)	(110.440.711)	(110.440.711)	11.929.056

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2024  
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.

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	(702.025.726)	94.488.137	62.744.525	52.155.167	(71.417.580)
Fondos (aplicados) derivados por las actividades inversión	(831.138.028)	16.363.224	(5.188.435)	2.159.269	83.668.648
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(53.019.944)	(89.892.220)	(133.587.806)	(134.640.797)	(281.877.168)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(1.586.183.698)	20.959.141	(76.031.716)	(80.326.361)	(269.626.100)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020
Porcentaje Ocupación	93,83%	59,09%	54,94%	58,22%	58,22%

4) INDICES:

	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021	31/07/2020
Liquidez	2,495	5,499	7,048	7,750	7,480
Solvencia	1,760	3,096	3,158	3,265	3,299
Inmovilización del Capital	0,755	0,922	0,922	0,893	0,862
Rentabilidad sobre el Patrimonio	-0,253	-0,001	-0,023	-0,022	0,002

5) PERSPECTIVAS:

A nivel mundial, la situación del conflicto bélico derivado de la guerra entre Rusia y Ucrania, conjuntamente con el conflicto de Medio Oriente entre Israel Líbano e Irán están afectando a la economía mundial y del país. Esta situación se ve agravada a nivel local 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 31 de julio de 2024 ascendía a \$ 929,00 / \$ 932,00 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 238,00% 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 era financiado hasta el cambio de gobierno principalmente con emisión de circulante que se destina en mayor medida a subsidios. Este desequilibrio constituía un factor de inflación que también favorecía 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. Esta política de equilibrio fiscal ha generado una importante reducción de los índices de inflación en torno al 4% para los últimos 3 meses del ejercicio.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2024

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2024  
 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

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

Número de Registro en la I.G.J. 6851

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.

Con relación al mercado inmobiliario, 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. 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.

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

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/10/2024

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 07/10/2024  
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