

**RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO**  
**AL 31 DE ENERO DE 2025**

EJERCICIO ECONÓMICO N° 26, INICIADO EL 1 DE AGOSTO DE 2024.  
ACTIVIDAD PRINCIPAL: INVERSORA  
DOMICILIO LEGAL: TUCUMÁN 141 9º PISO OFICINA A – CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

1) ACTIVIDADES DESARROLLADAS DURANTE EL PERIODO:

Durante los 6 meses, 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 08 de octubre de 2024 se firmó la carta de adhesión al Fideicomiso La Horqueta Residencias para la adquisición de una unidad funcional en el emprendimiento en construcción en la calle Quesada 2641 Beccar, partido de San Isidro, provincia de Buenos Aires. En el momento de la firma de la misma, la sociedad abonó usd 71.448,40.- (dólares estadounidenses setenta y un mil cuatrocientos cuarenta y ocho con 40/100) y el día 05 de noviembre de 2024 abonó otros usd 53.586,30.- (dólares estadounidenses cincuenta y tres mil quinientos ochenta y seis con 30/100). Quedando un saldo a abonar de \$ 275.465.198 (pesos doscientos setenta y cinco millones cuatrocientos sesenta y cinco mil ciento noventa y ocho), los cuales serán cancelados en 30 cuotas mensuales y consecutivas, las cuales se ajustarán por la variación del índice de la construcción (Nivel General) que publica la Cámara Argentina de la Construcción. Dicha propiedad se informa dentro de los presentes estados financieros dentro del rubro Propiedad de Inversión.

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

|                     | 31/01/2025    | 31/01/2024    | 31/01/2023    | 31/01/2022    | 31/01/2021    |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Activo corriente    | 917.429.425   | 1.957.204.210 | 568.907.636   | 711.090.921   | 855.569.308   |
| Activo no corriente | 4.947.246.339 | 5.142.663.929 | 6.544.555.407 | 6.663.045.494 | 6.766.357.466 |
| Total               | 5.864.675.764 | 7.099.868.139 | 7.113.463.044 | 7.374.136.416 | 7.621.926.773 |
| Pasivo corriente    | 96.586.095    | 687.759.460   | 122.414.242   | 166.997.644   | 106.053.619   |
| Pasivo no corriente | 1.673.697.217 | 1.541.556.813 | 1.631.161.067 | 1.651.447.067 | 1.662.735.997 |
| Patrimonio Neto     | 4.094.392.452 | 4.870.551.865 | 5.359.887.735 | 5.555.691.705 | 5.853.137.157 |
| Total               | 5.864.675.764 | 7.099.868.139 | 7.113.463.044 | 7.374.136.416 | 7.621.926.773 |

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
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.

GUSTAVO ADOLFO CARLINO (Socio)    IGNACIO MASCARENHAS  
Contador Público (U.C.U.)            Presidente  
T°117 F°96 C.P.C.E.C.A.B.A

**NUEVO CONTINENTE S.A.**  
Número de Registro en la I.G.J. 6851

2.2) Estructura de Resultados

|  |               |                 |               |               |               |
|--|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultado operativo ordinario            | 80.255.559    | (1.015.283.264) | 44.834.246    | 65.135.879    | 38.858.938    |
| Resultados finan. y por tenencia         | 347.777.107   | 2.084.882.874   | 164.156.911   | 52.857.752    | 77.426.428    |
| Resultado neto ordinario                 | 428.032.666   | 1.069.599.610   | 208.991.156   | 117.993.631   | 116.285.366   |
| Resultado por la posición monetaria neta | (148.298.180) | (845.641.182)   | (143.730.657) | (120.658.466) | (172.327.431) |
| Impuesto a las Ganancias                 | (93.207.226)  | (617.611.762)   | (37.153.778)  | (33.132.427)  | 27.262.876    |
| Resultado neto (GANANCIA)                | 186.527.259   | (393.653.334)   | 28.106.721    | (35.797.261)  | (28.779.189)  |

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

|   | 31/01/2025    | 31/01/2024      | 31/01/2023    | 31/01/2022    | 31/01/2021    |
|---|---------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|
| Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas | (534.901.063) | (231.403.359)   | 85.065.242    | 161.948.722   | (7.310.208)   |
| Fondos derivados por las actividades inversión              | 502.771.254   | (815.168.283)   | 29.432.130,76 | (6.174.950)   | -             |
| Fondos (aplicados) por las actividades de financiación      | (165.335.532) | (36.766.290)    | (106.984.067) | (158.987.797) | (160.241.001) |
| (Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes  | (197.465.341) | (1.083.337.931) | 7.513.306     | (3.214.025)   | (167.551.209) |

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

|                      |            |            |            |            |            |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                      | 31/01/2025 | 31/01/2024 | 31/01/2023 | 31/01/2022 | 31/01/2021 |
| Porcentaje Ocupación | 93,96%     | 92,46%     | 59,09%     | 58,22%     | 58,22%     |

4) INDICES:

|                                  |            |            |            |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                  | 31/01/2025 | 31/01/2024 | 31/01/2023 | 31/01/2022 | 31/01/2021 |
| Liquidez                         | 9,499      | 2,846      | 4,647      | 4,258      | 8,067      |
| Solvencia                        | 2,313      | 2,185      | 3,057      | 3,055      | 3,309      |
| Inmovilización del Capital       | 0,844      | 0,724      | 0,920      | 0,904      | 0,888      |
| Rentabilidad sobre el Patrimonio | 0,042      | -0,077     | 0,005      | -0,006     | -0,005     |

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 perturban a la economía mundial. El cambio climático y sus consecuencias también está afectado en distintos lugares del planeta. No obstante, de acuerdo con las estimaciones del Fondo Monetario Internacional, se proyecta que el crecimiento mundial será del 3,3% en 2025, liderado por EEUU, China y Brasil, mientras que Europa y países de Asia, afectados más por los conflictos, tendrán tasas negativas.

En el contexto local, el nuevo gobierno ha tenido que tomar drásticas medidas para eliminar el déficit fiscal y los desequilibrios de la gestión anterior, financiadas principalmente con emisión monetaria. El equilibrio macroeconómico y las desregulación de la economía son los pilares del programa económico de gobierno. El resultado de estas políticas que se están implementando han derivado en una importante baja en la tasa de inflación, por lo que existen buenas expectativas para un crecimiento en el año.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/03/2025

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
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.

GUSTAVO ADOLFO CARLINO (Socio)  
Contador Público (U.C.U.)  
T°117 F°96 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 tipo de cambio divisa comprador/vendedor al 31 de enero de 2025 ascendió a \$ 1050.50 / \$ 1053.50 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de enero de 2024 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 823,40 / \$ 826,40 respectivamente, generándose una devaluación del 27,53% en el peso argentino, si se promedian las cotizaciones. Se verifica también una disminución de la brecha cambiaria con las cotizaciones del dólar financiero que continuará reduciéndose, mientras que el gobierno ya ha informado que en el 2025 será eliminado el cepo cambiario.

La tasa de inflación del mes de enero 2025 fue del 2.21%, y la inflación acumulada interanual fue del 84.54%. Las estimaciones del mercado confían que los primeros meses del nuevo año, el índice inflacionario seguirá por debajo del 3% y que durante 2025 mantendrá una tendencia a la baja.

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.

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 11/03/2025

Firmado a los efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11/03/2025  
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.

GUSTAVO ADOLFO CARLINO (Socio)  
Contador Público (U.C.U.)  
T°117 F°96 C.P.C.E.C.A.B.A

IGNACIO MASCARENHAS  
Presidente