



MEMORIA

Buenos Aires, 11 de marzo de 2025

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo que establecen las disposiciones legales y estatutarias vigentes, cumplimos en someter a vuestra consideración la Memoria, los Estados Contables, el informe de la Comisión Fiscalizadora y el Informe del Auditor de **HULYTEGO S.A.I.C.**, correspondiente 83° ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

SITUACIÓN DE LA EMPRESA

La actividad excluyente sigue siendo el alquiler del predio sito en la localidad de Munro. El mercado inmobiliario de depósitos en la zona norte de Buenos Aires ha atravesado un 2024 particularmente desafiante, marcado por una fuerte retracción de la demanda y una consecuente caída en los valores de alquiler. La persistente inestabilidad macroeconómica, la contracción del consumo y la incertidumbre en torno a las perspectivas productivas han afectado significativamente la dinámica del sector, generando un incremento en la vacancia y una mayor presión a la baja sobre los precios.

Durante el ejercicio, se ha observado una creciente dificultad para cerrar nuevos contratos a valores sostenibles, obligando a muchos propietarios a ofrecer descuentos, bonificaciones y condiciones más flexibles para evitar la desocupación prolongada de sus inmuebles. Incluso aquellos activos con infraestructura moderna y ubicaciones privilegiadas han tenido que ajustar sus tarifas, mientras que los depósitos con características estándar o menor accesibilidad han enfrentado una drástica caída en su ocupación.

La oferta de espacios disponibles ha superado ampliamente la demanda, impactada por la reestructuración de muchas empresas, que han optado por reducir sus costos operativos, consolidar operaciones o directamente desocupar superficies contratadas. A su vez, la falta de financiamiento para el desarrollo de nuevos proyectos y la incertidumbre cambiaria han desincentivado la inversión en este segmento, contribuyendo a un estancamiento en la valorización de los activos.

Es en este escenario que el valor razonable del predio de Munro ha experimentado una baja significativa, por lo que se solicitó una nueva tasación a la firma Arkken Group, quienes se expidieron informando una valuación de \$ 2.000.000.000, muy por debajo de los valores informados al cierre del ejercicio anterior, lo que redundó en un importante quebranto en los estados contables en cuestión al no poder estar en línea con el valor al inicio del ejercicio en valores constantes.

Otro hecho para destacar es que Hulytego ha enajenado las acciones representativas del 99,84% del capital social y votos de RIOPLAST S.A.I.C., que constituyen la totalidad de la tenencia accionaria que poseía en dicha sociedad. La operación fue formalizada con fecha 23 de diciembre de 2024 y el precio total percibido ascendió a \$ 1.144.358, pagaderos en una única transferencia efectuada el día 24/12/2024. Por este motivo, Hulytego no ha confeccionado estados financieros consolidados al no contar con participación de sociedad controlada al cierre del ejercicio en cuestión. Esta operación se enmarca en un plan de desprenderse de activos improductivos, toda vez que Rioplast SAIC no reportaba utilidad alguna a Hulytego SAIC, por lo que al recibirse una oferta conveniente se aprobó la venta.



En relación a la información adicional requerida en el Art. 60, inc. c) de la Ley 26.831, el directorio expresa lo siguiente:

- La sociedad se dedica en la actualidad al arrendamiento del único inmueble que posee, por lo que se planifica un flujo de fondos provenientes de estos ingresos. A su vez, se elabora un presupuesto de gastos anuales, y los excedentes financieros – si los hubiera - son invertidos en colocaciones financieras para preservar su poder adquisitivo.
- La gestión de la Sociedad está a cargo de los miembros del directorio y son ellos quienes toman en forma personal las decisiones. La sindicatura efectúa el control interno de la sociedad.
- La sociedad no tiene establecida actualmente una política de dividendos, ya que no se verifican excedentes financieros susceptibles de ser distribuidos entre los accionistas. Los ingresos provenientes de los arrendamientos son aplicados al pago de gastos corrientes, mantenimiento del predio, impuestos y honorarios al directorio.
- Los miembros del directorio son remunerados exclusivamente mediante honorarios y los mismos son establecidos acorde a su dedicación y responsabilidades, siendo su asignación resuelta en la asamblea de accionistas, no existiendo otras remuneraciones o beneficios. La sociedad no cuenta con cuadros gerenciales, estando la administración y gestión exclusivamente a cargo de los señores directores.
- En cumplimiento de lo dispuesto por la normativa de la Comisión Nacional de Valores, se adjunta como Anexo a la presente memoria el informe sobre grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario.

RESULTADOS

Los resultados no asignados al cierre del ejercicio ascienden a un quebranto de \$ 3.658.985.948 originados casi en su totalidad y como se menciona anteriormente en la pérdida por desvalorización en valores constantes del valor razonable del predio de Munro, proponiendo el directorio su absorción con las reservas facultativas, legales y prima de emisión. Por último, no se propone capitalización de las utilidades.

ELECCIONES

Corresponde a esta asamblea ordinaria determinar el número de directores, conforme lo establece el art. 10 de los estatutos, y elegir los mismos por el término de un año, designando presidente y vicepresidente; de la misma manera se deberán nombrar síndicos titulares y suplentes, de acuerdo con lo que establece el art. 15 de los estatutos.

EL DIRECTORIO