

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 sexto ejercicio, finalizado el 31 de Julio de 2025.

ENTORNO ECONÓMICO Y ECONOMÍA LOCAL

Durante el presente ejercicio, la economía global continuó enfrentando desafíos y oportunidades derivadas de la recuperación pospandemia. La inflación en varias regiones, especialmente en Estados Unidos y Europa, se mantiene elevada, impulsada por cadenas de suministro aún inestables y costos energéticos en aumento. La Reserva Federal y el Banco Central Europeo han adoptado políticas de ajuste monetario, incrementando las tasas de interés para controlar la inflación, lo que frena parcialmente el crecimiento económico.

Por otro lado, la economía china mostró signos de estabilización tras un menor crecimiento, impulsada por políticas de estímulo y una apertura gradual al mercado internacional. La economía mundial experimentó un modesto crecimiento promedio, estimado en torno al 3%, con focos de incertidumbre política y conflictos comerciales que mantienen la volatilidad en los mercados financieros. La transición energética y la digitalización siguen siendo ejes principales en las inversiones globales, con un peso creciente de las energías renovables y tecnologías sostenibles.

En el último año, Argentina continuó enfrentando un escenario caracterizado por una alta inflación sostenida, que oscila entre el 36,57% anual. Este fenómeno ha quedado consolidado en el tejido macroeconómico, impulsado por las políticas fiscales expansivas previas, la emisión monetaria y la devaluación del peso. La inflación incrementa la incertidumbre económica y erosiona el poder adquisitivo de la población, afectando especialmente a los sectores más vulnerables.

La devaluación del peso, que ha experimentado márgenes significativos respecto al dólar, ha llevado a una relativa estabilidad en el mercado cambiario en términos nominales, pero la persistente brecha entre el mercado oficial y el paralelo mantiene un contexto de alta volatilidad. Esto dificulta la planificación empresarial y afecta la confianza de los inversores, tanto nacionales como extranjeros.

El crecimiento económico se ha consolidado en torno al 1-2% anual, estimulando lentamente sectores como la agroindustria y las exportaciones de commodities, que se beneficiaron de precios internacionales favorables y de una buena cosecha en 2024. Sin embargo, la inversión productiva sigue siendo restringida por la incertidumbre macroeconómica, la falta de políticas claras y la persistente problemática de la deuda externa, que limita el acceso a financiamiento internacional en condiciones favorables.

Las negociaciones con el FMI y otros organismos internacionales son cruciales en este período, con metas centradas en el ajuste fiscal, la reducción del déficit y la implementación de reformas estructurales. Estas negociaciones generan tensión política interna, ya que las medidas de austeridad enfrentan resistencia social.

En el mercado laboral, la informalidad continúa siendo elevada, afectando la calidad del empleo y la seguridad social. Los salarios reales, aunque en aumento, no alcanzan a cubrir las

NUEVO CONTINENTE S.A.

expectativas de una población que sufre el impacto de la inflación y la pérdida de poder adquisitivo. Las políticas sociales y subsidios son fundamentales para mitigar la precarización y mantener la estabilidad social.

En resumen, la economía argentina en este período se encuentra en una etapa de transición, con desafíos estructurales que necesitan reformas profundas para lograr una estabilización duradera y un crecimiento sostenido. La clave será lograr un equilibrio macroeconómico que genere confianza y atraiga inversión en el largo plazo.

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 2025:

Durante el presente ejercicio, el mercado inmobiliario argentino ha experimentado cambios relevantes tanto en el segmento de locales comerciales como en el de oficinas, en un contexto de alta incertidumbre económica, inflación elevada y fluctuaciones del mercado cambiario.

El sector de locales comerciales ha mostrado una recuperación moderada en algunas zonas de alto tránsito, principalmente en barrios tradicionales y centros comerciales, impulsada por la paulatina apertura del consumo y la estabilización parcial del dólar. Sin embargo, la demanda ha sido desigual, con mayor interés en locales ubicados en zonas populares y en centros de barrios que mantienen su atractivo comercial. La incertidumbre económica y la inflación han llevado a una caída en los precios de alquiler en ciertos sectores, pero los propietarios han preferido mantener la estabilidad de los valores para asegurar ocupación. La tasa de vacancia en centros comerciales y calles comerciales principales se ha incrementado ligeramente, reflejando un menor flujo de turistas y consumidores.

El mercado de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires y principales grandes ciudades ha experimentado una tendencia de adaptación a la nueva realidad laboral, marcada por la flexibilidad y

NUEVO CONTINENTE S.A.

el trabajo remoto. La demanda de oficinas tradicionales se ha reducido, y las empresas optan por alquileres más cortos y espacios más pequeños o híbridos. Esto ha provocado una caída en las valuaciones y en los alquileres promedios de los inmuebles de oficinas tradicionales, generando una mayor oferta de espacios disponibles y una tendencia hacia oficinas con mejores servicios, conectividad y flexibilidad. Algunos shoppings y edificios corporativos han sido reconvertidos para otros usos o mejorados para captar nuevos inquilinos, pero en general, el mercado sigue preocupado por la sobreoferta y la baja en los precios en comparación con años anteriores.

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. El pago de dichas cuotas se viene realizando en tiempo y forma.

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.

En resumen se podría decir que el mercado inmobiliario argentino, tanto de locales comerciales como de oficinas, en el último año ha mostrado signos de ajuste y adaptación a un contexto económico desafiante. La alta inflación, la incertidumbre política y la devaluación del peso han condicionado los precios y la demanda, impulsando una mayor cautela entre inversores y usuarios. La tendencia futura dependerá de la estabilidad macroeconómica y de las políticas de estímulo o estabilización que el país implemente en los próximos meses.

NUEVO CONTINENTE S.A.

ACTIVIDAD DESARROLLADA POR LA EMPRESA Y PERSPECTIVAS:

En el vigésimo sexto ejercicio, se obtuvo una ganancia de \$ 220.663.019.-.

La explotación de propiedades inmuebles ha sido satisfactoria con un porcentaje de ocupación de su superficie alquilable del 94,57% a la fecha de cierre de los estados financieros, obteniéndose un resultado positivo por esta actividad de \$ 475.611.890.-.

Respecto a las inversiones financieras, la Sociedad obtuvo un resultado por diferencia de cambio netas e intereses pagados de \$ 398.385.851.-, mientras que los resultados por la tenencia de las inversiones mostraron un resultado positivo de \$ 143.426.649.-, y un alza en los intereses ganados por \$ 88.315.444.-, por lo que las inversiones financieras totalizaron para el ejercicio 2025 una utilidad para la Sociedad de \$ 630.127.944.- a moneda de cierre de los estados financieros.

La Asamblea deberá considerar las retribuciones al Directorio por un total de \$ 42.027.207.- cargados a Gastos de Administración del Ejercicio a moneda de cierre de los estados financieros y los honorarios para la Comisión Fiscalizadora provisionados en \$ 3.300.000.-.

Los resultados derivados de la posición monetaria neta impactaron con un resultado negativo en el Estado de Resultados del ejercicio por \$ 140.311.732.-, 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 el piso en los precios de alquiler, venta y rentabilidad, y recién en el año 2026 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

| | 31/07/2025 | 31/07/2024 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Activo corriente | 1.101.438.654 | 1.798.632.156 |
| Activo no corriente | 5.700.171.947 | 5.531.157.026 |
| Total Activo | 6.801.610.601 | 7.329.789.182 |
| Pasivo corriente | 199.842.676 | 720.967.736 |
| Pasivo no corriente | 1.993.181.968 | 1.934.881.231 |
| Total Pasivo | 2.193.024.644 | 2.655.848.967 |
| Patrimonio Neto | 4.608.585.957 | 4.673.940.215 |
| Total | 6.801.610.601 | 7.329.789.182 |

ESTRUCTURA DE RESULTADOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

| | 31/07/2025 | 31/07/2024 |
|--|---------------|-----------------|
| Resultado operativo ordinario | 20.901.257 | (1.143.384.859) |
| Resultados finan. y por tenencia | 630.127.944 | 2.699.836.258 |
| Resultado derivado de la posición monetaria neta | (140.311.732) | (1.696.183.130) |
| Resultado neto ordinario | 510.717.470 | (139.731.731) |
| Impuesto a las Ganancias | (290.054.451) | (1.226.929.057) |
| Resultado neto ganancia / (pérdida) | 220.663.019 | (1.366.660.788) |

ÍNDICES

| | 31/07/2025 | 31/07/2024 |
|----------------------------|------------|------------|
| Liquidez | 5,512 | 2,495 |
| Solvencia | 2,101 | 1,760 |
| Inmovilización del Capital | 0,838 | 0,755 |
| Rentabilidad s/Patrimonio | 0,048 | -0,253 |

ESTRUCTURA DE GENERACION O APLICACIÓN DE FONDOS

| | 31/07/2025 | 31/07/2024 |
|---|---------------|-----------------|
| Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas | (959.287.190) | (958.732.278) |
| Fondos derivados por las actividades inversión | 919.389.778 | (1.135.056.488) |
| Fondos (aplicados) por las actividades de financiación | (286.017.275) | (72.407.506) |
| (Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes | (325.914.688) | (2.166.196.271) |

NUEVO CONTINENTE S.A.

PATRIMONIO:

El patrimonio de la Compañía al 31 de Julio de 2025 ascendía a la suma de \$ 4.608.585.957.-. Incluye propiedades de inversión valuadas contablemente en \$ 5.694.809.852.-.

RESULTADOS

El importe de los resultados no asignados asciende a un valor positivo final de \$ 124.365.927, el cual incluye el resultado positivo del presente ejercicio por \$ 220.663.019.- y la desafectación por el pago del dividendo anticipado en efectivo de \$ 96.297.091.-.

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 destinar un importe a Reserva Legal de \$ 11.033.151.-
- Propone aprobar el dividendo en efectivo anticipado resuelto ad referendum de la Asamblea de Accionistas, por reunión de Directorio celebrada el 06 de junio de 2025, y puesto a disposición a partir del 17 de junio del corriente año, que a su valor histórico de \$ 94.500.000,- representa el 3000% del Capital Social y a valores reexpresados a la fecha de cierre de los presentes estados financieros ascienden a \$ 96.297.091.- .
- Propone se apruebe adicionalmente un nuevo dividendo en efectivo del 3500% del Capital Social, o sea, \$ 110.250.000.- por el presente ejercicio.
- Propone dadas las normas de la Comisión Nacional de Valores aumentar la Reserva para Distribución de Dividendos en \$ 3.082.776.- la cual resultará en un beneficio futuro para los accionistas de la sociedad. Al aumentar dicha reserva los Resultados No Asignados de la Sociedad pasan a quedar en \$ 0.
- 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 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:

NUEVO CONTINENTE S.A.

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 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 N° 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.

NUEVO CONTINENTE S.A.

- 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.
- 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.

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 2025

EL DIRECTORIO

NUEVO CONTINENTE S.A.

Ignacio Mascarenhas

Presidente