

RESEÑA INFORMATIVA DEL DIRECTORIO
AL 31 DE JULIO 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 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 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. 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

	31/07/2025	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021
Activo corriente	1.101.438.654	1.798.632.156	628.851.697	640.620.192	921.940.551
Activo no corriente	<u>5.700.171.947</u>	<u>5.531.157.026</u>	<u>7.458.683.101</u>	<u>7.576.421.108</u>	<u>7.697.774.252</u>
Total	6.801.610.601	7.329.789.182	8.087.534.798	8.217.041.300	8.619.714.803
Pasivo corriente	199.842.676	720.967.736	114.367.863	90.899.681	118.967.494
Pasivo no corriente	1.993.181.968	1.934.881.231	1.860.158.426	1.885.235.630	1.902.156.581
Patrimonio Neto	<u>4.608.585.957</u>	<u>4.673.940.215</u>	<u>6.113.008.509</u>	<u>6.240.905.990</u>	<u>6.598.590.728</u>
Total	6.801.610.601	7.329.789.182	8.087.534.798	8.217.041.300	8.619.714.803

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2025

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2025
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	20.901.257	(1.143.384.859)	130.356.598	109.717.688	135.091.978
Resultados finan. y por tenencia	630.127.944	2.699.836.258	297.826.940	73.993.788	114.219.954
Resultado neto ordinario	651.029.201	1.556.451.399	428.183.538	183.711.477	249.311.933
Resultado por la posición monetaria neta	(140.311.732)	(1.696.183.130)	(350.357.565)	(338.120.962)	(361.457.115)
Impuesto a las Ganancias	(290.054.451)	(1.226.929.057)	(82.960.752)	(20.839.022)	(38.679.877)
Resultado neto (GANANCIA)	220.663.019	(1.366.660.788)	(5.134.779)	(175.248.507)	(150.825.060)

2.3) Estructura del Flujo de Efectivo

	31/07/2025	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021
Fondos (aplicados) derivados por las actividades operativas	(959.287.190)	(958.732.278)	129.039.184	85.688.030	71.226.510
Fondos derivados por las actividades inversión	919.389.778	(1.135.056.488)	22.346.689,64	(7.085.666)	2.948.839,07
Fondos (aplicados) por las actividades de financiación	(286.017.275)	(72.407.506)	(122.762.699)	(182.436.251)	(183.874.284)
(Disminución)/Aumento neto del efectivo y sus equivalentes	(325.914.688)	(2.166.196.271)	28.623.175	(103.833.888)	(109.698.936)

3) DATOS ESTADÍSTICOS:

	31/07/2025	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021
Porcentaje Ocupación	94,57%	93,83%	59,09%	54,94%	58,22%

4) INDICES:

	31/07/2025	31/07/2024	31/07/2023	31/07/2022	31/07/2021
Liquidez	5,512	2,495	5,499	7,048	7,750
Solvencia	2,101	1,760	3,096	3,158	3,265
Inmovilización del Capital	0,838	0,755	0,922	0,922	0,893
Rentabilidad sobre el Patrimonio	0,048	-0,253	-0,001	-0,027	0,002

5) PERSPECTIVAS:

En la actualización de perspectivas de la economía mundial del mes de julio 2025 emitidas por el Fondo Monetario Internacional, se proyectan tasas de crecimiento mundial del 3,0% en 2025 y 3,1% en 2026, es decir, una revisión al alza respecto de las proyecciones en la edición de abril de 2025. Esto se debe al adelanto de las importaciones antes de la subida de los aranceles, así como a tasas arancelarias efectivas más bajas, mejores condiciones financieras y la expansión fiscal en algunas jurisdicciones importantes. Se prevé que la inflación mundial descienda, pero que en Estados Unidos permanezca por encima del nivel fijado como meta. Las perspectivas siguen estando afectadas por el posible aumento de los aranceles, una mayor incertidumbre y las tensiones geopolíticas. Restablecer la confianza, la previsibilidad y la sostenibilidad sigue siendo una de las principales prioridades en materia de políticas.

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2025

Firmado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 07/10/2025
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

En el contexto local, el gobierno en este año y medio de mandato ha tomado drásticas medidas para eliminar el déficit fiscal y los desequilibrios fiscales que eran financiados principalmente con emisión monetaria en el gobierno anterior. El equilibrio macroeconómico y la desregulación de la economía son los pilares del programa económico de gobierno. El resultado de esta política ha derivado en una importante baja en la tasa de inflación, por lo que existen buenas expectativas para un crecimiento en el año. No obstante, los mercados financieros estuvieron cuestionando la sostenibilidad de la economía argentina tras la caída de las reservas internacionales, mermadas en un contexto en el que las presiones en el mercado cambiario obligaron al Banco Central vender reservas para estabilizar el valor del peso.

El tipo de cambio divisa comprador/vendedor al 31 de julio de 2025 ascendió a \$ 1365.00 / \$ 1374.00 por dólar estadounidense, respectivamente, mientras que al 31 de julio de 2024 el tipo de cambio comprador/vendedor ascendía a \$ 929,00 / \$ 932,00 respectivamente, generándose una devaluación del 47.18% en el peso argentino, si se promedian las cotizaciones.

La tasa de inflación del mes de julio 2025 fue del 1,90%, y la inflación acumulada interanual fue del 36,57%. Las estimaciones del mercado confían que los próximos meses del año, el índice inflacionario seguirá por debajo del 2% y que durante 2025 mantendrá una tendencia a la baja.

Las bases del presupuesto 2026 que el Gobierno presentó en el Congreso indican un crecimiento del PBI del 5%, inflación anual del 10,1%, superávit primario de 1,4% y valor del dólar de \$1423, con las exportaciones creciendo el 9% y las importaciones el 12%.

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.

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.

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/10/2025

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 07/10/2025
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