

Villanueva e Hijos S.A.

Memoria 2024

A los Señores Accionistas de Villanueva e Hijos S.A.

Ponemos a su disposición la Memoria, el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultado, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo y Notas de Villanueva e Hijos S.A. (en adelante "la Sociedad") correspondientes al ejercicio económico N° 18 finalizado al 31 de diciembre de 2024 y los Estados Contables Consolidados con los de sus sociedades controladas al 31 de diciembre de 2024.

Contexto Macroeconómico 2024

El desempeño de la economía argentina a lo largo del año 2024 estuvo marcado por el cambio de rumbo de la administración Nacional, con la asunción de un nuevo gobierno que modificó en forma drástica los parámetros centrales de la economía. Pasamos de una economía de liquidez, con fuerte emisión monetaria y déficit descontrolado; a una administración que impuso la premisa de déficit fiscal cero y por consiguiente eliminación de la emisión monetaria.

En Enero de 2024 la inflación anualizada de ese mes de enero superaba el 900% (20,6% mensual) valor que fue cayendo abruptamente durante los primeros meses del llegando a Diciembre con un índice mensual de 2,7% y una inflación para todo el año de 117% mientras que el valor del dólar paralelo que es el que regula el negocio inmobiliario en el cual nuestra empresa se desempeña, paso de \$1005 el 2 de enero a \$ 1230 el 30 de diciembre con un crecimiento del 22,38%.

Este fenómeno impensado, durante 2023, provocó que el costo de construcción por m2 de nuestras construcciones haya pasado de aproximadamente U\$S800 a principios de 2024, a 1300 U\$S/m2 a fin de año con una inflación inédita en dólares de más del 60%.

Por el lado de la obra pública, la política del gobierno Nacional incluyó la paralización total de todas las obras, con el objetivo primordial de cerrar el déficit presupuestario. Afortunadamente nuestra empresa tomo la decisión en 2021 de enfocarse exclusivamente en la obra privada en razón del descalabro presupuestario observado, por el cual las obligaciones del estado se pagaban siempre muy tarde con el consiguiente deterioro por inflación. Esta acertada decisión nos evitó quebrantos de importancia, y paralizaciones de obra indeseadas.

En este contexto las ventas inmobiliarias durante 2024, sufrieron una disminución importante, que se produjo por la lentitud con que el mercado acepta y convalida los nuevos precios en dólares de las propiedades.

Durante todo el año se mantuvo el desequilibrio de las cuentas públicas y el financiamiento monetario del déficit. La fuerte aceleración inflacionaria —con un índice anual cercano al 211%—, junto a la pérdida de algo más de USD 20 mil millones de reservas brutas (lo cual llevó la posición de divisas neta del Banco Central a terreno negativo) y las brechas cambiarias de dólares alternativos por encima del 150%, son los síntomas más claros del estado de la economía.

En este contexto la macro economía de la Nación fue creciendo con bastante lentitud, y a pesar de una buena reacción del sector agropecuario, las reservas del BCRA, siguen siendo negativas, aunque la baja de inflación a valores entre 2 y 3 % mensual produjo un alivio considerable.

El mantenimiento del Cepo Cambiario sigue siendo una barrera para la recuperación de la economía, y se espera que durante 2025 se termine con esta medida de emergencia que ya lleva tantos años.





Perspectiva para el año entrante:

Nuestra empresa se encuentra abocada para 2025 en el lanzamiento de un proyecto inmobiliario de grandes proporciones que implica la construcción de más de 400 viviendas en terrenos propios, a través de un sistema de ahorro previo con entrega de unas 50 viviendas anuales durante 9 años. Se continuará dentro de los plazos previstos con la Urbanización Las Alpacas y la construcción de Torre Click en calle Patricias Argentinas.

Además se continuará enérgicamente con la terminación de la Torre Villanueva que se estima para Diciembre de 2025.

Decisiones Estratégicas:

La estabilidad económica junto con el aumento de la confianza de los usuarios entendemos que generara un contexto favorable para el abordaje de nuestros proyectos privados.

Después de varios años volvimos encarar una obra pública de más de \$AR 5.000 millones de pesos que financiada por el Banco Europeo, representa una buena oportunidad de trabajo sostenido. Esta obra ya adjudicada será comenzada estimativamente en Abril de 2025.

La posibilidad de importar bienes generara en nuestra empresa economías de escala muy propicias para nuestros proyectos y estamos abocados a eficientizar las compras a través del aprovisionamiento en mercados extranjeros de mayor calidad y menor precio.



Carlos Alberto Villanueva
Director