



CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

Sumario

1	Información general	
	Memoria	1 14
	Directorio	15
	Síndicos	16
	Datos societarios	17
2	Estados Básicos	
	Estado de Situación Patrimonial	20
	Estado de Resultados	21
	Estado de Evolución del Patrimonio Neto	22
	Estado de Flujo de Efectivo	23 24
3	Información complementaria	
	Notas a los Estados Contables	27 62
	Anexo I – Bienes de uso	63 64
	Anexo II – Activos intangibles	65
	Anexo III – Bienes públicos	66 67
	Anexo IV – Redes de servicios públicos	68 69
	Anexo V – Inversiones en otros activos	70 71
	Anexo VI – Participaciones permanentes en otras sociedades	72
	Anexo VII – Inversiones temporarias	73
	Anexo VIII – Otras inversiones	74

3	Información complementaria	
	Anexo IX — Previsiones	75
	Anexo X — Resultado de los servicios por la actividad	76
	Anexo XI — Información requerida art. 64, Punto I, inc. b, Ley General de Sociedades	77 78
	Anexo XII — Activos y pasivos en moneda extranjera	79
	Anexo XIII — Obligaciones emergentes Ley 5.797	80

4	Informe profesional	
	Informe del Auditor Independiente	81 83
	Informe de la Comisión Fiscalizadora	84 86



1 INFORMACIÓN GENERAL

—Memoria

La empresa	5
Marco general	5
Gestión CPM durante el ejercicio	5
Gestión cultural y beneficio social	9
Situación económica financiera	10
Indicadores económicos y financieros	12
Tratamiento de los resultados	13
Objetivos y perspectivas para el ejercicio siguiente	13
Palabras finales	14

—Directorio

Composición	15
-------------	----

—Comisión Fiscalizadora

Composición	16
-------------	----

—Datos societarios

Información societaria	17
------------------------	----

M EMORIA DEL DIRECTORIO

(Información no examinada y no cubierta por el informe de los Auditores Independientes)

A los Señores Accionistas de:

CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

De nuestra consideración:

De conformidad con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, el Directorio somete a consideración de los señores Accionistas la presente Memoria, conjuntamente con el Estado de Situación Patrimonial, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, el Estado de Flujo de Efectivo, Notas y Anexos, correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2022 y finalizado el 31 de diciembre de 2022. Se acompaña, asimismo, el informe de la Comisión Fiscalizadora y el de los Auditores Independientes.

I LA EMPRESA

CPM, fue creada en 1989 con el objetivo de urbanizar Puerto Madero. En la actualidad continúa con su actividad inicial, la cual desde 2017 se canaliza principalmente en función de las previsiones de la Ley 5.797/CABA. Adicionalmente, dicha actividad, es complementada por alquileres, usufructos y otros en el barrio.

Desde 1999, CPM realiza además trabajos de consultoría permitiéndole actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico, ya sea en Puerto Madero; el país o el exterior.

II MARCO GENERAL

En 2022, la economía argentina registró un crecimiento del 5,2% mientras que la inflación alcanzó un 94,8%.

En particular, el rubro de la construcción ha mostrado una recuperación

interanual, aunque aún se mantiene por debajo de los niveles previos a la pandemia.

III GESTIÓN DE CPM DURANTE EL EJERCICIO

A continuación, se detallan los hechos más significativos sucedidos en 2022 en cada una de las actividades de la empresa:

- a. Urbanización
- b. Alquileres, usufructos y otros
- c. Consultoría

a. Urbanización -Ley 5.797-

Desde 2017, CPM cumplimenta lo dispuesto por Ley CABA N° 5.797/2017 y por sus accionistas en Asamblea del 21/11/2017.

En tal sentido, CPM ha ejecutado y solventado las obras correspondientes al "Parque Lineal Paseo del Bajo" y su entorno, y ha encarado las obras con destino a Educación Pública, reforzando el cumplimiento de lo dispuesto por el art 3° de la Ordenanza N°51.675 -.

Tales obras se financiaron y se financian con el producido de la venta de los predios resultantes del fraccionamiento de la originaria parcela 1 b de la Manzana 1Q.

En efecto, para la comercialización de dicho inmueble, se realizó una redistribución predial de la que surgieron dos nuevas parcelas, la 1 c y la 1 d de la Manzana 1 Q. Luego, por una contingencia en la venta de la parcela 1 d, ésta última fue subdividida en otras dos parcelas, la 1 e y la 1 f.

En consecuencia, de la originaria parcela 1 b de la Manzana 1 Q resultaron tres parcelas: la 1 c, la 1 e y 1 f de la Manzana 1 Q.

a.1. Ingresos por venta de terrenos, Manzana 1q parcela b.

Las parcelas 1c y 1f fueron vendidas en años anteriores. La escritura traslativa de dominio correspondiente a esta última, se otorgó el 29/12/2022.

La parcela 1e, previa licitación pública, fue adjudicada a Banco Macro SA. El 8/08/2022 se firmó el boleto de compraventa, oblándose el 100% del precio estipulado que ascendió a \$5.232.600.000, equivalentes a USD 38.000.000. Con fecha 04/01/2023 se otorgó la escritura traslativa de dominio y la posesión del inmueble a favor del comprador.

a.2. Ejecución de obras

a.2.1 Educación pública

En 2022, conforme las previsiones del Convenio suscripto con la Universidad de Buenos Aires (UBA) y en un todo de acuerdo con la Ley 5.797, CPM llevó adelante la licitación para contratar la ejecución de la obra del Centro deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires - UBA.

La obra se emplaza en el Campo de Deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires y comprende la realización del Proyecto Ejecutivo y Construcción de un CENTRO DEPORTIVO de 2.852 m2 cubiertos y mejoras en los playones y canchas descubiertas existentes. El nuevo complejo deportivo tendrá una superficie destinada a gimnasio cubierto de altura libre de siete metros a fin de dar adecuada respuesta a las exigencias reglamentarias intercolegiales de varios deportes (básquet, handball y vóley); contará con un sector de administración, sala de profesores, consultorio médico, sanitarios y vestuarios femeninos y masculinos, salón de usos múltiples, cafetería, atrio, etc. El edificio tendrá una terraza accesible para prácticas deportivas de los alumnos, con cancha de césped sintético destinada para deportes de pelota pesada como papi fútbol y hockey.

Respecto a las mejoras, se realizará una nueva diagramación del playón deportivo a cielo abierto incorporando canchas de handball, básquet, vóley y plazas de descanso.

El contrato con la empresa constructora adjudicataria de la obra fue suscripto con fecha 10/11/2022 por un monto de \$1.984.826.160 - IVA incluido - y redeterminaciones.

En diciembre, CPM pagó el anticipo financiero de la obra.

a.2.2 Parque lineal del Bajo

En 2022, CPM retomó las obras del Parque Lineal del Bajo, y en ese marco licitó la obra de readecuación de la explanada y escalinata del Eje Histórico.

La estructura construida en hormigón armado, vincula peatonalmente las Avenidas Madero - Huergo y Alicia Moreau de Justo; resuelve el desnivel existente de más de seis metros de altura, y asegura el tránsito peatonal sobre la trinchera del Paseo del Bajo y las vías del ferrocarril de carga.

Las obras comprenden, por una parte, la superficie librada al uso público, sector sobre el que se realizará el revestimiento de la superficie de la explanada, la gradería y la escalinata; y la construcción de un volumen vidriado que contendrá el núcleo de escaleras. Por otra parte, bajo la explanada, en continuidad con el Parque Lineal, se realizará el cerramiento del edificio existente con frente vidriado y rejas de seguridad. Se lo dotará de servicios (agua, cloacas, electricidad, pluviales, etc). Se contemplan instalaciones sanitarias, eléctricas, de iluminación y termomecánicas, así como cañeros para futuras instalaciones de corrientes débiles. Se proveerá y montará un ascensor de dos paradas. Se construirán los núcleos húmedos (sanitarios y office), y luego de rellenar hasta nivelar el solado interior respecto a los niveles existentes en las áreas exteriores, se colocará un solado granítico. Las obras se complementan con el cerramiento de la construcción ubicada bajo las escaleras.

La empresa Riva SAIICFA resultó adjudicataria de la obra, la que fue contratada por la suma de \$713.756.609 - IVA incluido - y redeterminaciones.

Ambas obras se iniciaron en 2023. La primera tiene una duración prevista de 24 meses y la segunda, de 6 meses.

b. Alquileres, usufructos y otros

Principales acciones desarrolladas por CPM durante el ejercicio:

b.1. Contrato de construcción y explotación estacionamiento vehicular sobre calle Moreno. Usos complementarios.

El 23 de marzo de 2022, luego de un proceso de licitación pública, se suscribió contrato entre CPM y la sociedad adjudicataria de dicho proceso, RG7 SAU, por el cual, la primera se comprometió a otorgar a la segunda, en usufructo, un inmueble de su propiedad identificado como Parcela 5 de la Manzana 66, Sección 98 Circunscripción 21, Dique 3 Sector Oeste de Puerto Madero, con destino a explotación de estacionamiento vehicular cubierto por debajo del manto vegetal, con acceso por la calle Moreno. El edificio del estacionamiento deberá construirlo, a su costo y cargo, la adjudicataria, dentro de los 36 meses de la firma del contrato. El usufructo se constituirá por el plazo de 50 años por un canon total de USD 2.835.000.- que la usufructuaria deberá oblar a CPM en cánones anuales de USD 56.700. a partir del otorgamiento de la escritura constitutiva del derecho real de usufructo, que tendrá lugar a los 36 meses de la firma del contrato.

En diciembre de 2022, RG7 solicitó a CPM una ampliación de la superficie objeto del contrato -sobre una fracción de la Parcela 4 de la Manzana 66 lindera hacia el norte con la Parcela 5 objeto del contrato de fecha 23 de marzo de 2022- e incorporación de "usos complementarios", para la construcción de 1214 m2 con destino a "locales comerciales".

RG7 fundó su solicitud en la necesidad de mantener la armonía y homogeneidad del proyecto en toda su extensión, dotar de funcionalidad y animación al frente de la Av. Huergo, y cumplimentar el porcentual requerido por la normativa vigente (20% del total de la superficie involucrada) para destinar a usos complementarios los referidos 1214 m² de construcción en la Parcela 5 de la Manzana 66 (superficie inicial).

Se prevé la firma de una adenda incorporando previsiones relativas a lo solicitado por RG7 con un incremento del canon respectivo.

b.2. Addenda contrato con Corredor Náutico S.A. - usufructo de sector del Dique 1-

Con fecha 02/06/22 se amplió el espacio objeto del usufructo a favor de Corredor Náutico SA, anexando otro sector no afectado a otro contrato, prorrogando el plazo contractual y exigiendo al usufructuario una inversión adicional en obras nuevas y en mejoras de las instalaciones existentes, con un incremento gradual del canon anual que deberá oblar a CPM, elevándolo a partir del ejercicio 2022 a USD 52.000 y desde el 2037 a USD 65.000.-

b.3. Contrato de usufructo en Dique 2 con Emprendimientos Lago S.A.

Luego de haber recibido una iniciativa privada a fines de diciembre de 2021, CPM convocó en febrero de 2022 a un Concurso de Proyectos Integrales para el desarrollo y explotación del Espejo de Agua de Dique 2, por el término de 50 años, previendo un canon base anual de USD 190.000.

Resultó adjudicataria del Concurso la sociedad iniciadora, Emprendimientos Lago SA, que ofreció oblar el precio base.

Con fecha 14/6/22 se suscribió el respectivo contrato para otorgar a

Emprendimientos Lago S.A. el usufructo oneroso del Espejo de Agua de Dique 2. De acuerdo a las previsiones del contrato la escritura constitutiva del derecho real de usufructo sobre el Espejo de Agua de Dique 2, se otorgará en junio de 2023, por la suma total de USD 9.500.000.- en cánones anuales de USD 190.000.- cada uno, pagaderos por año adelantado. Los cánones anuales comenzarán a devengarse a partir de la firma de la citada escritura y se devengarán y deberán ser cancelados en los plazos previstos con independencia de la terminación de las obras que integran el emprendimiento y/o del inicio de la explotación.

b.4. Obras de readecuación de inmueble (depósito) para uso institucional de CPM.

El GCBA otorgó a CPM un permiso de uso precario y gratuito respecto del edificio ubicado en la intersección de las Avenidas Rosario Vera Peñaloza y Calabria, debajo de la escalinata de acceso a la terraza pública del Parque Micaela Bastidas para que CPM desarrolle las actividades propias de sus oficinas institucionales, por un plazo de 5 (cinco) años.

CPM convocó a licitación pública para contratar la obra de recalificación espacial y funcional del edificio, antes depósito de enseres y materiales, de la que resultó adjudicataria la empresa M. CARETTA S.R.L. El contrato fue suscripto el 13/12/2021 por la suma de \$296.523.523,23.- IVA incluido más redeterminaciones. La obra se inició en enero y al 31/12/2022 presentaba un 77% de avance.

El 9/3/2023 la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, aprobó en primera lectura la extensión a veinte (20) años del referido permiso (Despacho N° 804/22, Boletín Oficial del 30/3/2023).

c. Consultoría

Desde 1999, se ha ampliado el objeto social de CPM, permitiéndole actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico, tanto dentro como fuera del país.

Durante 2022, los eventos más significativos fueron los siguientes:

c.1. Convenio con el Ministerio de Educación de la CABA.

En 2018, CPM suscribió con el Ministerio de Educación de la CABA un convenio con el objeto de que la primera realizará diversas obras encargadas y solventadas por el segundo. En el marco de dicho convenio, al inicio de 2022, la obra "Cubierta sobre gimnasio y natatorio del Polo Educativo Saavedra", registraba un avance del 94%. El 18/02/2022 ambas partes suscribieron el acta de recepción definitiva. En agosto, CPM transfirió al Ministerio el saldo neto del anticipo recibido sin utilizar,

\$641.243, dando así por finalizado el convenio suscripto.

c.2. Convenio CPM - Municipalidad de Tafí Viejo – Departamento de Tafí Viejo – Provincia de Tucumán.

Con fecha 7 de Septiembre de 2022, CPM suscribió un Convenio de Colaboración con la Municipalidad de Tafí Viejo (Provincia de Tucumán) mediante el cual se acuerda complementar acciones de cooperación (atendiendo las respectivas atribuciones, funciones, objetivos y competencias) que coadyuven a la elaboración de un Plan Maestro para la integración urbana y el desarrollo urbanístico de los Talleres Ferroviarios de Tafí Viejo.

A tal fin, CPM ha efectuado un diagnóstico urbano del predio y su entorno; ha integrado su equipo de técnicos a las reuniones que en forma periódica se realizan con la Comisión Coordinadora y ha mantenido reuniones con organismos y entidades con competencia en la materia y jurisdicción.

IV GESTIÓN CULTURAL Y BENEFICIO SOCIAL

Durante el 2022, CPM se asoció al Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, en carácter de Órgano Subsidiario de las Naciones Unidas, organización establecida mediante tratado internacional, con destino a actividades de Apoyo a la discusión e implementación de la Responsabilidad Social Empresaria -Pacto Global- y los Mercados inclusivos en la Argentina.

Como miembro del Pacto Global, la empresa está incorporando el desarrollo sostenible en todos los niveles, integrando sus aspectos económicos, sociales y ambientales.

En tal sentido, CPM se compromete con el cumplimiento de los Diez Principios del Pacto Global:

- 1) Apoyar y respetar la protección de los derechos humanos.
- 2) No ser cómplice de abusos de los derechos.
- 3) Apoyar los principios de la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva.
- 4) Abolir cualquier forma de trabajo forzoso u obligatorio.
- 5) Abolir cualquier forma de trabajo infantil.
- 6) Eliminar la discriminación en materia de empleo y ocupación.

- 7) Apoyar el enfoque preventivo frente a los retos medioambientales.
- 8) Promover mayor responsabilidad medioambiental.
- 9) Alentar el desarrollo y la difusión de tecnologías respetuosas del medio ambiente.
- 10) Trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y criminalidad.

Localmente, como parte de las tareas destinadas a la comunidad y tomando en cuenta la potencialidad que ofrece el barrio Puerto Madero para el desarrollo de múltiples actividades, CPM continuó durante el año

2022 en contacto con vecinos y empresas del barrio.

Paralelamente, informa las actividades, trabajos e inauguraciones de obras de interés que se realizan en el barrio mediante la página web y redes sociales de CPM, Facebook e Instagram.

Por último, se mantiene el contacto permanente con los organismos oficiales que prestan el servicio de seguridad en Puerto Madero; Comisaría 1E apostada en el barrio y Prefectura Naval Argentina a cargo de la seguridad dentro de los Espejos del agua.

V SITUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA

Los Estados Contables correspondientes al presente ejercicio han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de la Ley General de

Sociedades, las normas de la Inspección General de Justicia y las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Estructura patrimonial comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2022	31/12/2021	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y bancos	447.990.045	567.075.274	(119.085.229)	-21%
Inversiones Temporarias	1.650.598.185	142.499.916	1.508.098.269	1.058%
Otras Inversiones	3.991.895.133	4.965.768	3.986.929.365	80.288%
Créditos por ventas	59.112.525	192.414.016	(133.301.491)	-69%
Otros créditos	263.396.832	24.814.807	238.582.026	961%
Otros Activos	5.252.178.410	72.921.197	5.179.257.213	7.103%
Total del activo corriente	11.665.171.129	1.004.690.977	10.660.480.153	1.061%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Otros Créditos	29.905	201.061.474	(201.031.569)	-100%
Bienes de Uso	710.035.049	347.513.019	362.522.030	104%
Participaciones permanentes en sociedades	3.646	3.646	-	0%
Otras Inversiones	343.415.817	408.471.622	(65.055.805)	-16%
Activos Intangibles	1.535.582	1.121.219	414.363	37%
Total del activo no corriente	1.055.020.000	958.170.982	96.849.019	10%
Total del activo	12.720.191.129	1.962.861.958	10.757.329.172	548%

	31/12/2022	31/12/2021	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Deudas Comerciales	128.844.643	34.258.744	94.585.899	276%
Remuneraciones y Cargas Sociales	47.985.478	48.501.793	(516.314)	-1%
Cargas Fiscales	17.464.977	73.438.068	(55.973.091)	-76%
Otras Deudas	946.495.745	769.049.168	177.446.577	23%
Anticipo de Clientes	5.235.285.883	86.599.154	5.148.686.731	5.945%
Total del pasivo corriente	6.376.076.727	1.011.846.926	5.364.229.801	530%
PASIVO NO CORRIENTE				
Otras	5.282.710.183	-	5.282.710.183	100%
Anticipos de clientes	-	195.252	(195.252)	-100%
Previsiones	1.784.445	21.438.114	(19.653.669)	-92%
Total del pasivo no corriente	5.284.494.628	21.633.366	5.262.861.262	24.328%
Total del pasivo	11.660.571.355	1.033.480.292	10.627.091.064	1.028%
PATRIMONIO NETO	1.059.619.775	929.381.666	130.238.109	14%
Total del pasivo y patrimonio neto	12.720.191.129	1.962.861.958	10.757.329.172	548%

Las principales variaciones que presenta el Estado de Situación Patrimonial en relación con el ejercicio anterior son las siguientes:

- La disminución de **Caja y Bancos** es una variación circunstancial que se debe al giro comercial-habitual de la empresa.
- Los rubros **Inversiones Temporarias y Otras Inversiones** se han incrementado por la colocación de fondos a Plazo Fijo y Letras del Tesoro Nacional; estos fondos son provenientes del anticipo recibido del Banco Macro por la compra de la parcela 1 e (Boleto firmado en el mes de Agosto/2022 – Escritura firmada en Enero/2023).
- El rubro **Créditos por ventas** presenta una amplia reducción debido a que se han cobrado las deudas generadas en los años 2020/2021 como consecuencia de la pandemia COVID19.
- El incremento en el rubro **Otros créditos** se debe principalmente a saldos a favor en IVA e IIBB. Estos se generan por la realización de obras por parte de CPM en 2022 a diferencia de 2021 que no hubo.

- El rubro **Otros Activos** presenta un incremento debido principalmente a la revaluación de la parcela 1 e en concordancia con el precio de venta abonado por el Banco Macro.
- El rubro **Bienes de Uso** presenta un incremento debido al inicio de la obra Refuncionalización a oficinas de CPM del depósito parque Micaela Bastidas.
- El rubro **Anticipo de Clientes** se incrementa considerablemente por el anticipo recibido del Banco Macro.
- El rubro **Deudas Comerciales** se incrementa por la recepción de facturas correspondientes a la obra Centro Deportivo Colegio Nacional Buenos Aires.
- El rubro **Otras deudas** se incrementa por la obligación emergente de la Ley 5.797 con los accionistas (Ver Anexo XIII a los Estados Contables).
- El rubro **Previsiones** ha disminuido por menores contingencias informadas por los abogados de CPM.

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2022	31/12/2021	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
Resultado Operativo Ordinario	(274.132.552)	(644.528.139)	370.395.587	57%
Resultados financieros y por tenencia	523.170.595	460.949.108	62.221.487	13%
Otros ingresos y egresos	76.569.459	41.877.024	34.692.436	83%
Ganancia antes del impuesto a las ganancias	325.607.502	(141.702.007)	467.309.510	330%
Impuesto a las ganancias	(195.369.394)	119.181.044	(314.550.438)	264%
Ganancia del ejercicio	130.238.109	(22.520.963)	152.759.072	678%

El incremento del resultado entre ejercicios cercano a 153 millones de pesos, se debe principalmente a que en 2022 se prorratearon los gastos indirectos de estructura afectados a las obligaciones Ley

5.797 en función del total de los ingresos - \$368 millones -. En cambio, en 2021 debido a la ausencia de ingresos atribuibles a la Ley 5.797, CPM absorbió el 100% de los gastos de estructura.

Estructura de la generación o aplicación de fondos comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2022	31/12/2021	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
Flujo neto de efectivo generado por /(utilizado en) las actividades operativas	5.739.742.447	(705.468.804)	6.445.211.251	914%
Flujo neto de efectivo (utilizado en) por las actividades de inversión	(4.350.729.407)	(2.629.743)	(4.348.099.664)	-165.343%
Incremento / (Disminución) Neta del Efectivo	1.389.013.040	(708.098.547)	2.097.111.587	296%

El aumento del flujo de efectivo generado por actividades operativas en 2022 se debe a que CPM recibió un anticipo de

\$5.232.600.000 por la venta de la parcela 1 e. Ese excedente financiero fue invertido en Plazos Fijos y Letras del Tesoro Nacional.

VI INDICADORES ECONÓMICOS y FINANCIEROS

A continuación se pretende realizar un estudio de liquidez-rentabilidad, que permita brindar a los usuarios información que resulte útil a los efectos de la toma de decisiones económicas y financieras. Para ello se efectúa un análisis de los principales índices financieros, comparando asimismo solo los indicadores actuales con los anteriores. Se establece entonces un

horizonte temporario de dos años, a los efectos de realizar dicha tarea. Así se exponen en forma comparativa los siguientes índices o ratios financieros:

Índice	Fórmula	31/12/2022			31/12/2021				
		Fórmula		Índice	Fórmula		Índice		
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	11.665.171.129	/	6.376.076.727	1,8295	1.004.690.977	/	1.011.846.926	0,9929
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo Total	1.059.619.775	/	11.660.571.355	0,0909	929.381.666	/	1.033.480.292	0,8993
Inmovilización del capital	Activo No Corriente / Activo Total	1.055.020.000	/	12.720.191.129	0,0829	958.170.982	/	1.962.861.958	0,4881
Rentabilidad	Resultado del Ejercicio / Patrimonio Neto	325.607.502	/	1.059.619.775	0,3073	-141.702.007	/	929.381.666	-0,1525

VII TRATAMIENTO DE LOS RESULTADOS

En cumplimiento del art. 70 de la Ley General de Sociedades, CPM constituirá una Reserva Legal por el cinco por ciento (5%) de la ganancia del ejercicio, \$6.511.905.

Adicionalmente, y en función de lo dispuesto por el art. 316 de la RG 7/2015 de

la Inspección General de Justicia, se propone constituir una Reserva Facultativa por \$123.726.204 destinada a afrontar los requerimientos de fondos de la Sociedad para futuros proyectos.

VIII OBJETIVOS Y PERSPECTIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE

a. Urbanización

En el marco de las disposiciones de la Ley CABA 5.797/17, CPM tiene previsto:

a.1. Avanzar con las obras del Centro deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires (Convenio CPM-UBA) y con la Readecuación de la Explanada Escalinata del Eje Histórico en el Parque Lineal del Bajo. La primera tiene una duración prevista de 24 meses y la segunda, de 6 meses.

a.2. Realizar estudios de factibilidad técnico-urbanística para la realización de futuros proyectos y/o desarrollos en el área del Parque Lineal del Bajo y su entorno. También respecto a proyectos y obras destinadas a educación pública.

b. Alquileres, usufructos y otros

Para el ejercicio 2023, CPM prevé principalmente, lo siguiente:

b.1. Otorgar en usufructo el edificio ubicado bajo explanada del Paseo del Bajo y

su área de influencia. Con dicho propósito ha dado inicio al trámite de "Consulta de Usos" ante la Dirección de Interpretación Urbanística del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a fin de obtener la prefactibilidad de usos.

b.2. Vender la franja de terreno de su propiedad de aproximadamente 600 m2 identificada como Parcela 1 c Manzana 1 T, lindera a los inmuebles del Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) y paralela a las vías del ferrocarril. A tal fin y en virtud de la propuesta formulada por dicha entidad educativa (carta oferta de ITBA y aceptación de CPM de fechas 20 y 21 de abril de 2022), se acordó la venta conjunta de dicho predio con las parcelas 3 y 2a de la Manzana 72 de titularidad del ITBA, percibiendo CPM el 14 % del producido de la venta conjunta de los tres inmuebles o la suma de USD 2.732.807.-, lo que resulte mayor .

El ITBA informó que en abril de 2022 se lanzó el Concurso Privado de Ofertas invitando a 111 potenciales interesados. Del informe de avance solicitado por CPM periódicamente al ITBA, éste informa que sólo diez mostraron interés y, a solicitud de los interesados, se extendió el vencimiento para la presentación de una propuesta. Al cierre del proceso no se recibió propuesta formal alguna. De los diez interesados sólo cuatro siguen evaluando y estudiando la posibilidad de hacer llegar una propuesta.

En marzo de 2023, ITBA comunica las acciones y estado del procedimiento en donde informa que no ha habido avances en concreto con las propuestas presentadas a la vez que comunica que dos nuevos potenciales interesados se encuentran en etapa de evaluación.

c. Consultoría

Para el ejercicio 2023, CPM prevé principalmente, lo siguiente:

c.1. Suscribir Convenios Marco con el Estado Nacional, a través de AABE y con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Ministerio de Gobierno, para desarrollar diferentes proyectos en inmuebles tanto de dominio del Estado Nacional como del Gobierno de la Ciudad, en el país, dentro y/o fuera del ejido de la Ciudad de Buenos Aires. CPM viene trabajando con los equipos técnicos de ambos accionistas con el fin de evaluar la

factibilidad de desarrollar proyectos urbanos en predios ubicados en la Ciudad de Buenos Aires, su área metropolitana, y en el resto del país, vehiculizando la inserción de Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. a través de su reconocida experiencia en materia de desarrollo urbanístico. La firma de sendos Convenios Marco procura dar un marco institucional a las acciones que en tal sentido vienen desarrollándose desde fines de 2022. Se prevé incluir una cláusula referida a la eventual suscripción de Convenios específicos, en los que se identifiquen el área o inmuebles a intervenir y se estipulen las atribuciones, compromisos, tareas asignadas, formas operativas y comerciales, derechos y obligaciones de las partes, y se estipule la retribución y/o beneficios a favor de CPM con motivo de su asesoramiento e intervención.

c.2. Continuar e implementar las acciones previstas en el Convenio de Colaboración suscripto con la Municipalidad de Tafí Viejo.

c.3. Si bien se trata de un proyecto estratégico a largo plazo, durante 2023, CPM tiene previsto continuar con el desarrollo del diagnóstico y propuesta en el área del Puerto de Buenos Aires.

Lo expuesto permite suponer que la actividad de CPM, y en especial los proyectos y acciones en curso, se desarrollarán satisfactoriamente en los ejercicios venideros.

IX PALABRAS FINALES

Este Directorio agradece especialmente al personal, inversores, clientes, proveedores y demás instituciones,

el apoyo y colaboración recibida. Asimismo, saluda a los Señores Accionistas, con su más distinguida consideración.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de abril de 2023.

EL DIRECTORIO

NÓMINA DEL DIRECTORIO

PRESIDENTE

Lic. Fabián Darío Brest (*)

VICEPRESIDENTE

Dr. Facundo Ernesto Suárez
Lastra (*)

DIRECTORES TITULARES

Cdor. Sergio Omar Buil (**)
Sr. Marcelo German Wechsler (*)
Sra. Silvia María Eva Gottero (*)
Lic. Darío Oscar Duretti (*)

(*) Designados por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 23 de febrero de 2022 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

(**) Designado por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 13 de abril de 2021 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022.

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

SÍNDICOS TITULARES

Dra. Cecilia Leonor Carabelli
Dr. Gonzalo Christian Díaz
Dr. Ezequiel Fernández Langan

SÍNDICO SUPLENTE

Dra. Raquel Inés Orozco

Según la modificación del Estatuto de la Sociedad, inscripta en 2014, la composición de la Comisión Fiscalizadora se alternará cada dos ejercicios en coincidencia con la alternancia de la presidencia del Directorio, de modo que, durante el período en que el Directorio sea presidido por un representante del Estado Nacional, la Comisión Fiscalizadora estará integrada por dos síndicos en representación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y uno en representación del Estado Nacional y viceversa.

Designados por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 23 de febrero de 2022 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023.

Domicilio legal	Juana Manso 555 - Piso 3º - Oficina "C" - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Actividad principal	Urbanización del Área del "Antiguo Puerto Madero". Ejecución, dirección y administración de proyectos y obras de infraestructura dentro o fuera del país.
Estatuto	Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 25 de Febrero de 1991 - N° correlativo 1.526.523.
Última modificación del Estatuto	Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia 12 de junio de 2014
Reordenamiento del Estatuto	Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia: 07 de Septiembre de 2016
Duración de la sociedad	hasta el 24 de febrero de 2091
C.U.I.T.	30-64002239-2

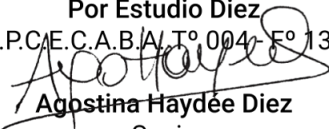
Ejercicio N°	Iniciado el	Finalizado el
33	1º de enero de 2022	31 de Diciembre de 2022

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL - ACCIONES (*)

Cantidad	69.255.224
Tipo	Ordinarias nominativas no endosables
Valor nominal unitario	\$ 1,00
Nº de votos cada una	1 (un) voto.
Capital suscrito	\$ 69.255.224
Capital integrado	\$ 69.255.224

(*) Ver Nota 8.2.

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

- » Estado de Situación Patrimonial
- » Estado de Resultados
- » Estado de Evolución del Patrimonio Neto
- » Estado de Flujo de Efectivo
- » Notas a los Estados Contables
- » Anexo I — Bienes de uso
- » Anexo II — Activos intangibles
- » Anexo III — Bienes públicos
- » Anexo IV — Redes de servicios públicos
- » Anexo V — Inversiones en otros activos
- » Anexo VI — Participaciones permanentes en sociedades
- » Anexo VII — Inversiones temporarias
- » Anexo VIII — Otras inversiones
- » Anexo IX — Previsiones
- » Anexo X — Resultado de los servicios por la actividad
- » Anexo XI — Información requerida art. 64, Punto I, inc. b, Ley General de Sociedades
- » Anexo XII — Activos y pasivos en moneda extranjera
- » Anexo XIII — Obligaciones emergentes Ley 5.797
- » Informe del Auditor Independiente
- » Informe de la Comisión Fiscalizadora



2 | ESTADOS BÁSICOS

—Situación patrimonial

Estado de Situación Patrimonial 20

—Resultados

Estado de Resultados 21

—Evolución patrimonial

Estado de Evolución del Patrimonio Neto 22

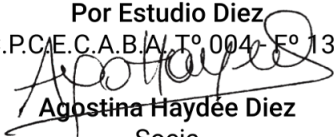
—Fondos

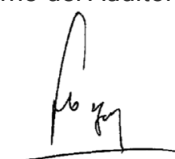
Estado de Flujo de Efectivo 23 | 24

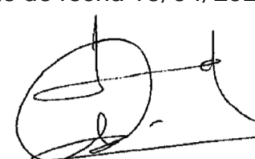
Al 31 de diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

ACTIVOS	2022	2021	Notas y Anexos
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	447.990.045	567.075.274	5.1 XII
Inversiones temporarias	1.650.598.185	142.499.916	5.2 VII
Otras inversiones	3.991.895.133	4.965.768	5.3 VIII
Créditos por ventas	59.112.525	192.414.016	5.4 IX - XII
Otros créditos	263.396.832	24.814.807	5.5 IX
Otros activos	5.252.178.410	72.921.197	5.6 IV - XIII
Total activo corriente	11.665.171.129	1.004.690.977	
ACTIVO NO CORRIENTE			
Otros créditos	29.905	201.061.474	5.5
Bienes de uso	710.035.049	347.513.019	5.7 I
Bienes públicos	-	-	5.8 III
Participaciones permanentes en sociedades	3.646	3.646	5.9 VI
Otras inversiones	343.415.817	408.471.622	5.3 V - VIII
Activos intangibles	1.535.582	1.121.219	5.10 II
Total activo no corriente	1.055.020.000	958.170.982	
TOTAL ACTIVOS	12.720.191.129	1.962.861.958	
PASIVOS	2022	2021	Notas y Anexos
PASIVO CORRIENTE			
Deudas:			
• Comerciales	128.844.643	34.258.744	5.11
• Sociales	47.985.478	48.501.793	5.12
• Fiscales	17.464.977	73.438.068	5.13
• Otras	946.495.745	769.049.168	5.14 XIII
Anticipos de clientes	5.235.285.883	86.599.154	5.15 XII - XIII
Total pasivo corriente	6.376.076.727	1.011.846.926	
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas:			
• Otras	5.282.710.183	-	5.14
Anticipos de clientes	-	195.252	5.15
Previsiones	1.784.445	21.438.114	IX
Total pasivo no corriente	5.284.494.628	21.633.366	
TOTAL PASIVOS	11.660.571.355	1.033.480.292	
PATRIMONIO NETO	2022	2021	
Según estado respectivo	1.059.619.775	929.381.666	
Total del patrimonio neto	1.059.619.775	929.381.666	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	12.720.191.129	1.962.861.958	

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

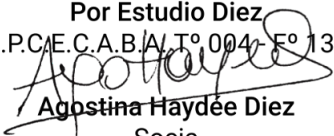

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

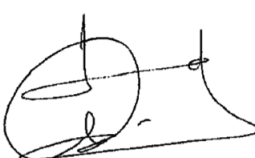
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

RESULTADO POR LA ACTIVIDAD	2022	2021	Notas y anexos
Ventas e ingresos por servicios	273.923.642	338.684.120	5.16 X
Costo de bienes vendidos y servicios prestados	(43.134.935)	(43.134.917)	X - XI
Resultado bruto	230.788.706	295.549.203	
INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	2022	2021	Notas y anexos
Gastos			
De Urbanización	(280.422.088)	(494.444.587)	XI
De Administración	(202.507.882)	(46.847.096)	XI
De Comercialización	(21.991.288)	(398.785.659)	XI
Otros ingresos y egresos			
Otros ingresos y egresos	76.569.459	41.877.024	5.17
Resultados financieros y por tenencia			
Generados por activos	612.682.620	341.925.174	2.4 5.18
Generados por pasivos	(20.617.508)	(37.757.872)	2.4 5.18
R.E.C.P.A.M.	(68.894.516)	156.781.806	2.4 5.18
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	325.607.502	(141.702.007)	
Impuesto a las Ganancias	(195.369.394)	119.181.044	3.14 4
RESULTADO DEL EJERCICIO - GANANCIA / (PÉRDIDA)	130.238.109	(22.520.963)	

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

DETALLE	2022				2021
	APORTE DE LOS PROPIETARIOS		RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL DEL PATRIMONIO NETO
	Capital Social	Ajuste de Capital	Total	Total	Total
Saldos al inicio reexpresados al 31-12-2022	69.255.224	1.482.891.452	1.552.146.676	(622.765.010)	1.552.146.639
A.R.E.A.				-	(600.244.010)
Saldos al inicio reexpresados y modificados al 31-12-2022	69.255.224	1.482.891.452	1.552.146.676	(622.765.010)	951.902.629
Absorción de pérdidas conforme lo decidido en la Asamblea General Ordinaria: * celebrada el 14-06-2022		(622.765.010)	(622.765.010)		-
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados				130.238.109	(22.520.963)
SALDOS AL CIERRE	69.255.224	860.126.442	929.381.666	130.238.109	929.381.666

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136



Agustina Haydee Diez

Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan

Comisión Fiscalizadora



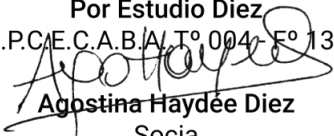
Lic. Fabián Darío Brest

Presidente

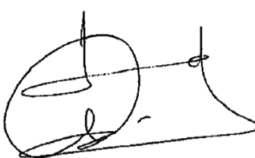
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

VARIACIÓN DEL EFECTIVO	2022	2021
Efectivo al inicio del Ejercicio	709.575.190	1.417.673.737
Efectivo al cierre del Ejercicio	2.098.588.230	709.575.190
Aumento / (Disminución) neta del efectivo	1.389.013.040	(708.098.547)
CAUSA DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO		
Actividades Operativas		
Ganancia / (Pérdida) ordinaria del ejercicio	130.238.109	(22.520.963)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	195.369.394	(119.181.044)
Depreciación de bienes de uso	22.136.441	20.752.658
Depreciación de bienes públicos	222.780.974	222.780.980
Depreciación de otras inversiones	43.134.935	43.134.917
Depreciación de activos intangibles	648.077	901.486
Incremento de provisiones deducidas del activo	17.797.740	22.255.979
Recupero de provisiones deducidas del activo	(237.219.405)	(323.232.122)
Recupero de provisiones incluidas en el pasivo	(9.988.269)	(26.436.492)
Incremento de provisiones incluidas en el pasivo	766.958	5.881.166
Resultado neto inversión S.G.R.	-	(715.421)
Cambios en Activos y Pasivos operativos:		
- Disminución de créditos por ventas	129.942.182	79.097.549
- (Aumento) / Disminución de otros créditos	(232.919.850)	23.637.198
- (Aumento) / Disminución de otros activos	(5.179.257.213)	1.822.380.230
- Aumento de deudas comerciales	94.585.899	8.068.934
- (Disminución) / Aumento de deudas sociales	(516.314)	2.182.712
- (Disminución) de deudas fiscales	(55.973.091)	(209.889.273)
- Aumento de otras deudas	5.460.156.760	846.060.207
- Aumento / (Disminución) de anticipos de clientes	5.148.491.478	(3.100.627.504)
- (Disminución) por reexpresión de provisiones	(10.432.358)	-
Flujo neto de efectivo generado por/(utilizado en) las actividades operativas	5.739.742.447	(705.468.804)
Transporte	5.739.742.447	(705.468.804)

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

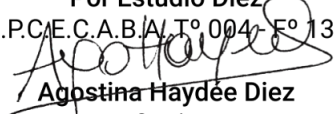

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

CAUSA DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO - Continuación	2022	2021
Transporte	5.739.742.447	(705.468.804)
Actividades de Inversión		
- Disminución de otras inversiones	21.920.870	16.684.060
- Disminución de Bienes de Uso (VR)	-	1.620.910
- Pagos por compras de bienes de uso	(384.658.471)	(21.780.140)
- Pagos por compras de activos intangibles	(1.062.432)	(308.849)
- Devoluciones S.G.R.	3.159.577	1.154.277
- Compra de Letras	(3.990.088.950)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) las actividades de inversión	(4.350.729.407)	(2.629.743)
Actividades de Financiación		
No existen	-	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	-	-
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	1.389.013.040	(708.098.547)

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3 | INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

—Notas

Notas a los Estados Contables 27 | 62

—Bienes de uso

Anexo I — 1ERA. PARTE 63

Anexo I — 2DA. PARTE 64

—Activos intangibles

Anexo II — Activos intangibles 65

—Bienes públicos

Anexo III — 1ERA. PARTE 66

Anexo III — 2DA. PARTE 67

—Redes de servicios públicos

Anexo IV — 1ERA. PARTE 68

Anexo IV — 2DA. PARTE 69

—Inversiones en otros activos

Anexo V — 1ERA. PARTE 70

Anexo V — 2DA. PARTE 71

—Participaciones permanentes en sociedades

Anexo VI — Participaciones permanentes en sociedades 72

—Inversiones temporarias

Anexo VII — Inversiones temporarias 73

—Otras inversiones

Anexo VIII — Otras inversiones 74

—Previsiones

Anexo IX — Previsiones 75

—Resultado de los servicios por la actividad

Anexo X — Resultado de los servicios por la actividad 76

—Gastos

Anexo XI - 1ERA. PARTE 77

Anexo XI - 2DA. PARTE 78



3 | INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

—Activos y pasivos en moneda extranjera

Anexo XII — Activos y pasivos en moneda
extranjera

79

—Obligaciones emergentes Ley 5.797

Anexo XIII — Obligaciones emergentes Ley
5.797

80

—Informe de auditor independiente

81

—Informe de la Comisión Fiscalizadora

84

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativas con el ejercicio anterior

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución de la Sociedad

En 1989, el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría General de la Presidencia y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires suscribieron un convenio para la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., en adelante CPM, el cual fue aprobado por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N° 1279/89, firmado el 21 de noviembre de 1989.

El capital de CPM se integró en partes iguales por ambos accionistas. El Estado Nacional a través de una escisión de la Administración General de Puertos, aportó las tierras a urbanizar, y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA), capitalizó aportes intelectuales y urbanísticos.

En el Anexo I de la Ley de Reforma del Estado, N° 23.696/1989 donde se enumeran las empresas del Estado sujetas a privatización y/o concesión, se incluye a la Administración General de Puertos, en cuya escisión tiene origen CPM.

La Sociedad tiene plena capacidad jurídica como cualquier sociedad anónima comercial y funciona dentro del marco legal vigente para sociedades comerciales. Su patrimonio (ventas, locaciones, concesiones) es explotado para obtener los recursos operativos, ya que no cuenta con partida presupuestaria alguna proveniente de los accionistas.

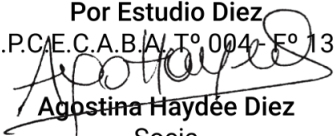
1.2 Actividad Principal

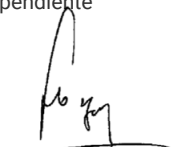
1.2.1.- Urbanización

CPM fue constituida con el objeto de llevar a cabo el proyecto de urbanización del área denominada Puerto Madero. Desde su

creación esa ha sido su actividad principal, basada en un Plan Maestro elaborado en el año 1992. Dicha urbanización fue realizada íntegramente con fondos propios provenientes del flujo operativo de la empresa.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004- F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

1.2 Actividad Principal - continuación

Los recursos de CPM han provenido primariamente de la venta de predios de su propiedad en el área denominada Puerto Madero y en segundo lugar, hasta 2017, de ingresos por permisos de uso con destino a playas de estacionamientos localizados en terrenos propios afectados parcialmente a la traza del Paseo del Bajo.

Ley 5797

Desde 2017 con la sanción de la Ley 5.797 de la CABA, CPM cumplimenta las obligaciones emergentes de la misma.

Primeramente, en cumplimiento del art. 13 de la Ley y lo resuelto por los accionistas en Asamblea del 21 de noviembre 2017, la Sociedad cedió en tenencia provisoria los terrenos de su propiedad afectados a la traza de la autopista "Paseo del Bajo" a Autopistas Urbanas S.A., empresa encargada de la ejecución de la misma.

Paralelamente, CPM ejecutó y solventó las obras correspondientes al "Parque Lineal Paseo del Bajo" y su entorno, con lo producido de la venta de la Manzana 1Q.

Una vez finalizadas las obras del Paseo del Bajo, AUSA restituyó a CPM la tenencia de los terrenos que no resultaron afectados al corredor vial con exclusión de la zona del corredor vial y de las vías.

Durante el actual ejercicio, CPM vendió la última parcela -e- en la que había sido subdividida la Manzana 1Q. El 8 de agosto de 2022 se firmó el boleto de compraventa, cobrando el 100% del precio estipulado que ascendió a \$5.232.600.000. El anticipo recibido está incluido en los Estados Contables en el rubro Anticipos de clientes.

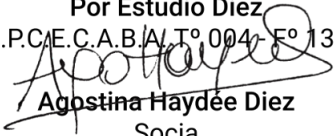
CPM ha invertido los excedentes financieros derivados de la venta arriba mencionada hasta tanto sean necesarios para el financiamiento de obras. En tal sentido, durante 2022 han generado resultados financieros y por tenencia de \$1.629.977.128, los que han sido registrados incrementando las obligaciones de hacer emergentes de la Ley 5.797.

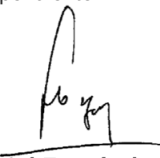
Asimismo, en cumplimiento de la ley de referencia, durante el actual ejercicio, CPM ha llevado adelante las licitaciones de la obra del Centro Deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires - UBA - en el campo de deportes del colegio sito en Puerto Madero y la obra de Reacondicionamiento de explanada y escalinata del eje histórico.

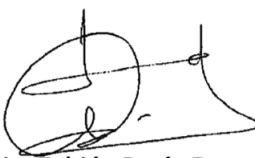
Ambas obras fueron iniciadas en 2023.

En Anexo XIII a estos Estados Contables se detallan las Obligaciones emergentes de la Ley 5797.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

1.2 Actividad Principal - continuación

1.2.2.- Alquileres, usufructos y otros (Nota 5.16)

Ingresos por servicios: Los ingresos de CPM durante el ejercicio por alquileres corresponden a un 52,58% del total de ingresos de 2022. El 45,76% restante corresponden a usufructos constituidos sobre espejos de agua de Puerto Madero (Nota 9.1) y el 1,66% a otros.

1.2.3.- Consultoría

Desde 1999, CPM ha ampliado el objeto social de la Sociedad, permitiéndole actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico, tanto dentro como fuera del país.

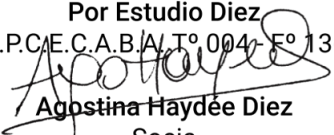
En 2018, CPM suscribió con el Ministerio de Educación de la CABA un convenio con el objeto de que la primera realizara diversas obras encargadas y solventadas por el segundo. En el marco de dicho convenio, al inicio de 2022, la obra "Cubierta sobre gimnasio y natatorio del Polo Educativo Saavedra", registraba un avance del 94%. El 18/02/2022 ambas partes suscribieron el acta de recepción definitiva. En agosto, CPM transfirió al Ministerio el saldo neto del anticipo recibido sin utilizar, \$641.243, dando así por finalizado el convenio suscripto. Los ingresos devengados en el actual ejercicio ascendieron en moneda homogénea a \$2.059.970 y se encuentran registrados en Ingresos por Consultoría (Nota 5.16).

2. BASE PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

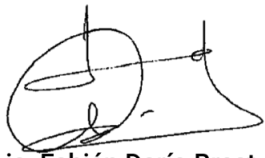
Los presentes Estados Contables, están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables profesionales de exposición y valuación, emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas,

aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y teniendo en cuenta las disposiciones de la ley General de Sociedades y las normas de la Inspección General de Justicia (IGJ).

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

2.1 Normas contables profesionales aplicadas

La Entidad ha preparado los presentes Estados Contables de acuerdo con las Normas Contables Profesionales aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), en la versión en que han sido adoptadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA), distintas de la Resolución Técnica (RT) N° 26 sobre Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Entidad ha utilizado como norma de reconocimiento y medición en general a la Resolución Técnica N° 17.

Uso de estimaciones

La preparación de los Estados Contables de conformidad con dichas normas, requieren por parte del Directorio de la Sociedad la consideración de estimaciones y supuestos que puedan afectar los montos informados de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes al cierre de los Estados Contables, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los Estados Contables.

2.2 Unidad de medida

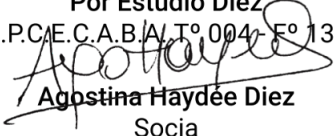
Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de diciembre de 2022), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la Resolución Técnica (RT) N° 6, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los Estados Contables.

Con fines comparativos, los presentes Estados Contables incluyen cifras patrimoniales al 31 de diciembre del 2021 y

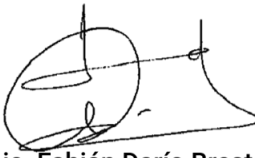
de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha.

Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio económico, de acuerdo a lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

2.2 Unidad de medida - continuación

Desde la entrada en vigencia de la RT N° 39, que modificó las normas sobre unidad de medida contenidas en la RT N° 17, sección 3.1, la necesidad de reexpresar los Estados Contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico con tales características, la RT N° 17 proporciona distintos indicadores.

Para favorecer la consistencia en la aplicación de los diferentes indicadores entre distintas entidades, la Interpretación N° 8 establece como indicador clave y condición necesaria para reexpresar las cifras de los Estados Contables preparados bajo esa RT, al hecho fáctico de que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) alcance o sobrepase el 100%.

Durante el primer semestre de 2018, diversos factores macroeconómicos produjeron una aceleración significativa de la inflación, resultando en índices que excedieron el 100% acumulado en tres años, y en proyecciones de inflación que confirmaron dicha tendencia.

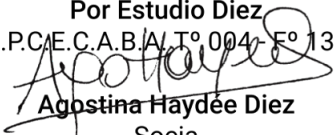
Como consecuencia de ello, la Junta de Gobierno (JG) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias

Económicas (FACPCE) emitió la Resolución JG N° 539/2018 (aprobada por el CPCECABA mediante Resolución C. D. N° 107/2018 y su modificatoria la Res. M. D. N° 11/2019), indicando que se encontraba configurado el contexto de alta inflación y que los Estados Contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados a partir del 1 de julio de 2018 deberían ser ajustados para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

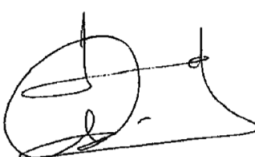
La mencionada resolución también indicó que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados hasta el 30 de junio de 2018 inclusive no deberían reexpresarse.

La aplicación del ajuste por inflación había sido discontinuada el 28 de febrero de 2003 por la vigencia del Decreto N° 664/2003 del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), que instruyó a ciertos organismos de contralor a no recibir estados contables ajustados por inflación a partir del 1 de marzo de 2003. Conforme lo resuelto por la FACPCE a través de la Resolución JG N° 287/03, y por el CPCECABA, a través de su Resolución M. D. N° 41/2003, hubiera correspondido la discontinuación de la aplicación del ajuste por inflación a partir del 1 de octubre de 2003; sin embargo, los cambios en el poder adquisitivo de la moneda entre el 28 de febrero de 2003 y el 30 de septiembre de 2003 no fueron significativos.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

2.2 Unidad de medida - continuación

El referido Decreto N° 664/2003 fue derogado tras la promulgación de la Ley N° 27.468, el 3 de diciembre de 2018. Asimismo, con fecha 28 de diciembre de 2018, la Inspección General de Justicia (IGJ) emitió la Resolución General N° 10/2018, que reglamentó la entrada en vigencia de la aplicación de la RT N° 6 y derogó la prohibición de presentar Estados Contables ajustados por inflación a partir del 28/12/2018.

A efectos de reexpresar las diferentes partidas y rubros que integran los Estados Contables, la Entidad deberá, entre otras cosas:

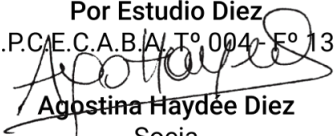
- Determinar el momento de origen de las partidas (o el momento de su última reexpresión, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de reexpresión aplicables. A tal efecto, se utiliza la serie de índices definida por la FACPCE en la Resolución JG N° 539/2018. La variación del índice utilizado para la reexpresión de los Estados Contables ha sido del 94,79% entre el ejercicio económico finalizado

el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio anterior.

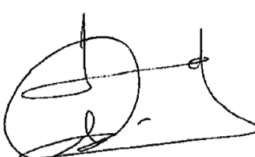
- Aplicar los coeficientes de reexpresión a los importes de las partidas anticuadas para reexpresarlas a moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán reexpresarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.
- Comprobar que los valores reexpresados de los diferentes activos no excedan a sus correspondientes valores recuperables determinados de acuerdo con las normas contables profesionales pertinentes.

La aplicación del proceso de reexpresión establecido en la RT N° 6 permite el reconocimiento de las ganancias y pérdidas derivadas del mantenimiento de activos y pasivos expuestos a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda a lo largo del período. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia" del Estado de Resultados.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A./T° 004- F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

2.3 Información comparativa

Los saldos al 31 de diciembre de 2021 que se exponen en los presentes Estados Contables, se encuentran expresados en moneda del 31 de diciembre de 2022 y pueden contener reclasificaciones en la presentación de algunos rubros con el fin

de adecuar su presentación comparativa a las clasificaciones realizadas al 31 de diciembre de 2022. Las modificaciones de la información comparativa no implican cambios en las decisiones tomadas respecto a ella.

2.4 Resultados financieros y por tenencia

En el Estado de Resultados, se exponen en forma conjunta bajo la denominación de "Resultados Financieros y por Tenencia":

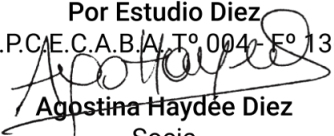
- Los resultados por tenencia generados en el ejercicio.

- Las ganancias o pérdidas financieras en moneda homogénea.
- El Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda - R.E.C.P.A.M.

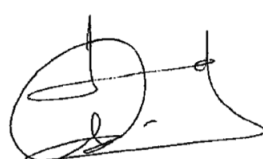
2.5 Componentes financieros implícitos

La Sociedad no ha llevado a cabo la depuración de Componentes Financieros Implícitos en las operaciones por su escasa significatividad.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3. CRITERIOS DE VALUACIÓN

Se han utilizado para la preparación de los Estados Contables los siguientes criterios de valuación:

3.1.- Activos y Pasivos en Moneda Nacional

Los activos y pasivos monetarios en moneda nacional han sido valuados a su valor nominal, incorporando, cuando corresponda, los resultados financieros devengados a la fecha de cierre del ejercicio. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido de aplicarse las normas contables vigentes, que establecen que deben valuarse sobre la base de la mejor estimación posible de la suma a cobrar y a pagar respectivamente, descontada utilizando una tasa que refleje el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción.

3.2.- Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos liquidables en moneda extranjera han sido valuados a sus valores nominales agregando o deduciendo, de corresponder, los componentes financieros hasta el cierre del período. Los

montos así determinados fueron convertidos a los tipos de cambio de las correspondientes divisas del mercado libre de cambios según la cotización vigente del Banco Nación al cierre de ejercicio. El detalle respectivo se expone en el Anexo XII. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio, dentro del rubro Resultados Financieros y por Tenencia.

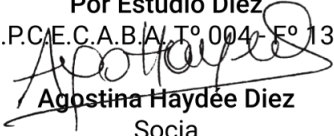
3.3.- Inversiones Temporarias

- **Colocaciones a plazo fijo:** al valor de la inversión más los intereses devengados a la fecha de cierre. El detalle respectivo se expone en Anexo VII.
- **Fondos comunes de inversión:** a su valor de cotización a la fecha de cierre. El detalle respectivo se expone en el Anexo VII.

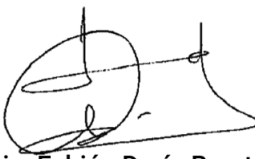
3.4.- Otras Inversiones

- **Títulos Públicos:** valuados a su valor de cotización a la fecha de cierre del ejercicio. El detalle respectivo se expone en el Anexo VIII.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A./T° 004- F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.4.- Otras Inversiones - *continuación*

- **Letras del Tesoro Nacional:** valuadas a su valor de cotización a la fecha de cierre del ejercicio. Las mismas se exponen en el Anexo VIII como Inversiones corrientes. Las mismas podrían ser convertidas en dinero en un plazo distinto al estimado y en la medida de la necesidad de fondos requerida para la realización de las obras encomendadas por los accionistas.
- **Sociedad de Garantía Recíproca:** corresponde al Fondo de Riesgo retenido por la SGR de los aportes realizados por la Sociedad como socio protector en Garantizar S.G.R. más su rendimiento devengado. El detalle respectivo se expone en el Anexo VIII.
- **Diques:** Los diques surgen de la cesión efectuada por el Estado Nacional en concepto de aportes. El valor original de los diques recibidos como aporte inicial fue definido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación, más el valor correspondiente a los bienes inmateriales aportados por la MCBA. Estos bienes aportados por la MCBA se refieren a aportes intelectuales y urbanísticos como el Plan Maestro y las normas urbanísticas del área.

Al cierre del ejercicio, los valores originales fueron reexpresados siguiendo los lineamientos indicados en Nota 2.2 neto de las depreciaciones acumuladas correspondientes. Las

depreciaciones se calcularon por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al término de la vida útil estimada.

El valor registrado de estos bienes no excede el valor recuperable estimado en base a la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Contables.

El detalle respectivo se expone en el Anexo V.

- **Instalaciones Yacht Club:** Se incluyen en este rubro las instalaciones náuticas que se incorporaron en el ejercicio 2004, las cuales comprenden principalmente el Club House Flotante del Yacht Club Puerto Madero y 250 amarras aptas para embarcaciones de todo tipo (Nota 9.1).

Las mismas fueron valuadas al costo de adquisición reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en Nota 2.2., neto de las depreciaciones acumuladas correspondientes. Las depreciaciones se calcularon por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al término de la vida útil estimada.

El valor registrado de estos bienes no excede el valor recuperable estimado en base a la información disponible a la fecha de emisión de los Estados Contables.

El detalle respectivo se expone en el Anexo V.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 004- Fº 136

Agostina Haydee Diez
Socia

Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.5.- Bienes de Uso

Los bienes de uso fueron medidos a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2, menos las correspondientes depreciaciones acumuladas. La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada.

El valor de los bienes de uso no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

El detalle respectivo se expone en el Anexo I.

3.6.- Activos Intangibles

Las licencias adquiridas están valuadas a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2, neto de la correspondiente depreciación acumulada al cierre de cada ejercicio.

Las depreciaciones han sido calculadas por el método de línea recta sobre la base de la vida útil estimada de los activos intangibles, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de su vida útil. El valor residual de los activos no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

El detalle respectivo se expone en el Anexo II.

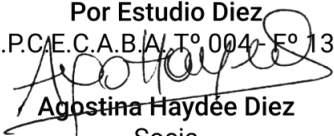
3.7.- Bienes públicos

A través del convenio N° 96/97 de fecha 14 de Noviembre de 1997, suscripto entre la Sociedad y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, CPM reconoce su obligación de ceder las áreas de uso público dentro del predio de Puerto Madero una vez finalizadas las obras de urbanización a su cargo.

Los bienes públicos se han valuado al costo de construcción reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2. neto de las depreciaciones acumuladas correspondientes. El costo incluye todas las erogaciones necesarias para poner los bienes en condiciones de ser incorporados para el uso y goce de la comunidad. Las depreciaciones se calcularon por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al término de la vida útil estimada. El valor original de los terrenos recibidos como aporte inicial fue definido por el Tribunal de Tasaciones de la Nación para los aportes realizados por el Estado Nacional.

A los efectos de llevar el valor residual de los bienes públicos a un valor acorde al valor recuperable para la Sociedad, el Directorio ha constituido una previsión por la totalidad de los saldos al 31 de Diciembre de 2022 y 2021 (Anexo III), la cual se expone restando del rubro.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.8.- Otros Activos

- **Redes de servicios públicos:** A través del convenio N° 96/97 del 14 de Noviembre de 1997, suscripto entre la Sociedad y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se reconoce el derecho de CPM a requerir, de las empresas prestadoras de servicios que en cada caso corresponda, los reintegros de gastos e inversiones por las obras ejecutadas.

Las inversiones en redes de servicios públicos se han valuado al costo de adquisición reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.2 neto de las depreciaciones acumuladas correspondientes. El costo de adquisición incluye todas las erogaciones necesarias para poner los bienes en condiciones de ser utilizados económicamente.

Las depreciaciones se calcularon por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al término de la vida útil estimada. El valor de estos activos no supera su valor recuperable al cierre de cada ejercicio.

El detalle respectivo se expone en el Anexo IV.

- **Parcela 1 e) de la Manzana 1 Q:** se recibió un anticipo que fijó el precio de la parcela, la cual se encuentra registrada a su valor neto de realización y el terreno a su costo reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en Nota 2.2. (Nota 5.6).

3.9.- Participaciones permanentes en sociedades

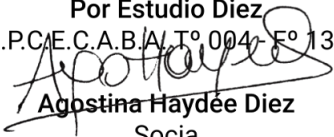
Valuadas a su costo de adquisición actualizado. El detalle respectivo se expone en Anexo VI.

3.10.- Previsiones

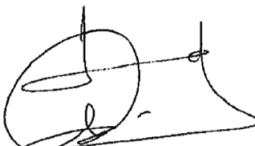
Deducidas del activo:

- **Deudores incobrables:** fue determinada en base a un análisis individual considerando la antigüedad de la cartera de clientes, estimaciones de la Dirección acerca de su cobrabilidad y la opinión de los asesores legales de la Sociedad.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.10.- Previsiones - continuación

- **Previsión por riesgo de otros créditos:** se ha constituido para reducir la valuación de los otros créditos a su probable valor de recupero en base al análisis individual, en función de la expectativa de realización de los mismos y teniendo en cuenta la información de los asesores legales de la Sociedad.
- **Previsión por riesgo de realización de activos:** fue calculada en función del análisis de los valores recuperables de los bienes públicos (Anexo III) y redes de servicios públicos (Anexo IV).

El detalle respectivo se expone en el Anexo IX

Incluidas en el pasivo:

- **Para juicios:** se ha constituido para cubrir eventuales situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para la Sociedad. En la estimación de sus montos y probabilidades de concreción se ha considerado la opinión de los asesores legales.

Adicionalmente, existe una demanda con pronóstico legal incierto por un importe

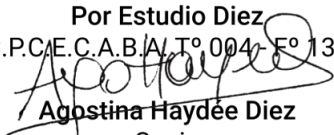
nominal de \$4.137.824. Corresponde a la demanda iniciada por Telred Sudamericana S.A. contra G.C.A.B.A. (Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas), Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., Ferrovías S.A., Metrovías S.A. y Grupo Alstom S.A., por la destrucción de la red de fibra óptica de Telred S.A. instalada bajo tierra en forma paralela a la Av. Alicia Moreau de Justo, en ocasión de las obras de ejecución del denominado Tranvía del Este. CPM fue notificada de la demanda el 2 de febrero de 2011.

Siendo que existen cinco codemandados, entre ellos cuatro empresas privadas y más aún no habiendo sido CPM comitente de las obras ni habiendo tenido la dirección de las mismas a su cargo, en caso de condena, la posibilidad de que CPM deba afrontar la totalidad del monto reclamado es baja.

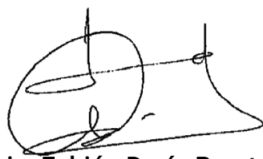
- **Previsión para contingencias varias:** se ha constituido para afrontar situaciones contingentes que podrían originar obligaciones para la Sociedad. En la estimación de los montos se ha considerado la probabilidad de su concreción tomando en cuenta la opinión de la Dirección y de los asesores legales.

El detalle respectivo se expone en el Anexo IX.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.11.- Anticipo de clientes

Atendiendo su destino probable, la medición contable de estas partidas se ha efectuado considerando: a) la medición original del pasivo; b) las cobranzas realizadas.

3.12.- Cuentas del patrimonio neto

Han sido reexpresadas siguiendo los lineamientos expuestos en Nota 2.2., excepto la cuenta "Capital Social" que ha sido expuesta a su valor nominal histórico. La diferencia entre el capital social expresado en moneda homogénea y el capital social nominal histórico se expone en la cuenta "Ajuste del Capital" que integra el patrimonio neto.

3.13.- Cuentas de resultado

Los ingresos, egresos y gastos se imputan a resultados en función de su devengamiento y se encuentran expresados en moneda homogénea según se menciona en la Nota 2.2.

3.14.- Impuesto a las Ganancias

La Sociedad utiliza el Método del Impuesto a las Ganancias Diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) de las diferencias temporarias entre las mediciones de los activos y pasivos contables e impositivos.

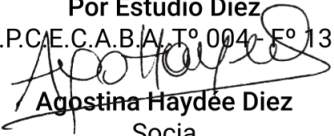
Las diferencias temporarias determinan saldos activos o pasivos de

impuesto diferido cuando su reversión futura disminuya o aumente los impuestos determinados. Cuando existen quebrantos impositivos susceptibles de deducción de ganancias impositivas futuras o el impuesto diferido resultante de las diferencias temporarias sea un activo, se reconocen dichos créditos, en la medida en que se estime que su aprovechamiento sea probable.

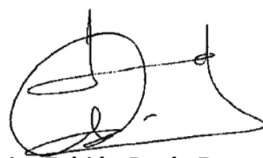
El 16 de junio de 2021 se promulgó la ley N° 27.630, que modifica la ley de Impuesto a las Ganancias en cuanto a la tasa aplicable a las sociedades. La nueva norma establece escalas progresivas sobre la base de alícuotas marginales, escalonadas en tres segmentos según el nivel de ganancia neta imponible obtenida en cada período fiscal. La alícuota varía entre el 25% y el 35%, y se incluye una retención del 7% a la distribución de dividendos y utilidades. Estas modificaciones tienen vigencia para ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021.

Los montos previstos en esta escala se ajustarán anualmente a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación del IPC correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste respecto del mismo mes del año anterior. Los montos así determinados, resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004- F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

3.14.- Impuesto a las Ganancias - continuación

A su vez, a los efectos de determinar los activos y pasivos por impuesto diferido, la sociedad ha aplicado, sobre las diferencias temporarias identificadas, la tasa impositiva que se espera esté vigente al momento de su reversión o utilización, considerando las normas legales sancionadas a la fecha de emisión de estos estados. Esto implica considerar las modificaciones descriptas en los párrafos precedentes para la medición de los impuestos diferidos del presente ejercicio. En particular, los activos y pasivos por impuestos diferidos se midieron utilizando las tasas promedio que se espera aplicar a la ganancia o a la pérdida fiscal, en los períodos en los que se espere que vayan a revertir las correspondientes diferencias temporarias, o utilizar pérdidas o créditos fiscales.

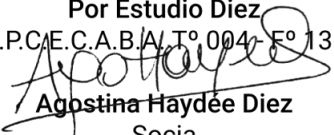
Por otra parte, con fecha 29/12/2017 el Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.) ha promulgado y publicado la Ley N° 27.430 que entre otras modificaciones estableció la obligatoriedad, a partir de los ejercicios fiscales iniciados el 1° de enero de 2018, de deducir o incorporar al resultado impositivo el ajuste por inflación calculado en base al procedimiento descripto en la Ley de Impuesto a las Ganancias, solo en la medida en que se verifique que la variación en el índice de precios al consumidor nivel general

(IPC) acumulada en los 36 meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida supere el 100%. Para el primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación del IPC, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios supere un 55%, un 30% y en un 15%, respectivamente.

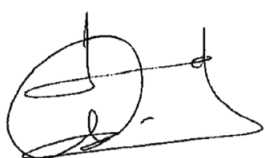
Al cierre del ejercicio 2019 y 2020 la variación del Índice fue del 53,80% y del 36,14% respectivamente, en consecuencia la Sociedad determinó el ajuste por inflación impositivo y siguió la metodología de transición prevista en la norma impositiva.

El artículo 194 de la ley del Impuesto a las Ganancias (t. o. 2019), modificado por el artículo 27 de la Ley N° 27.541, de Solidaridad Social y Reactivación Productiva , establece que el ajuste por inflación positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2019, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes. El ajuste por inflación impositivo correspondiente a los ejercicios 2021 y 2022, se imputó en su totalidad. Asimismo, en el ejercicio actual, se imputó el cuarto sexto del ejercicio 2019 y el tercer sexto del ejercicio 2020.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

4 IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

Los activos por impuesto diferido son registrados contablemente únicamente en la medida de su recuperabilidad.

Al 31 de diciembre de 2022 se ha reconocido impuesto diferido por la actualización de la previsión para deudores incobrables, por las diferencias en las depreciaciones de bienes de uso e intangibles, por la actualización de las provisiones y provisiones del pasivo y la reexpresión de los rubros no monetarios. Asimismo, se revirtió impuesto diferido por la

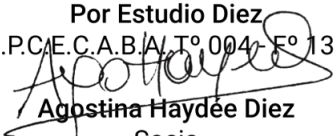
diferencia de valuación de las cuotas partes de fondos comunes de inversión provenientes del saldo de inicio, por la utilización de quebrantos de ejercicios anteriores, por el cómputo de los sextos del ajuste por inflación impositivo del 2019 y 2020 y por el cómputo de la deducción de honorarios al Directorio y a la Comisión Fiscalizadora del ejercicio anterior. El neto de pasivo por impuesto diferido registrado en el ejercicio asciende a \$92.179.691.

El detalle de su conformación y los movimientos producidos en el presente ejercicio se observan a continuación:

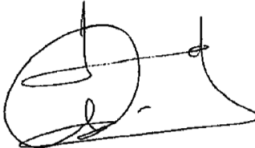
Detalle

	Base	Saldo
Saldo histórico de impuesto diferido al 31/12/2021		103.189.703
Impuesto diferido del ejercicio:		
• Diferencia de depreciación bienes de uso	(2.902.009)	(870.603)
• Diferencia de depreciación activos intangibles	(264.416)	(79.325)
• Aumento previsión para deudores incobrables	3.359.309	1.007.793
• Reexpresión de rubros no monetarios	(493.167.525)	(147.950.258)
Reversiones de impuesto diferido del ejercicio:		
• Diferimiento Axl impositivo - 2020 y 2021	(49.546.495)	(14.863.949)
• Movimiento provisiones y provisiones del pasivo	(2.177.777)	(653.333)
• Diferencia de valuación fondos comunes de inversión	551.031	165.309
• Honorarios al Directorio y Comisión Fiscalizadora ejercicio anterior	(30.492.748)	(9.147.824)
• Utilización de quebrantos	(76.590.680)	(22.977.204)
Saldo de impuesto diferido al 31/12/2022		(92.179.691)

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 004 - Fº 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Comprobación del impuesto a las ganancias

	- \$ -
Resultado contable antes del impuesto a las ganancias	325.607.502
Diferencias permanentes	213.305.519
Resultado contable más diferencias permanentes	538.913.021

Alícuota 30% (*)	161.673.906
-------------------------	--------------------

- Impuesto diferido del ejercicio	(122.613.614)
- Reversiones del ejercicio	(39.060.293)

Impuesto determinado 2022	-
----------------------------------	----------

(*) Determinación Cargo Contable:	- \$ -
--	---------------

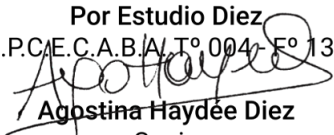
Cargo Alícuota 30%	161.673.906
Ajuste por cambio de tasa Ley 27.630 - ID del ejercicio	
• Reexpresión de rubros no monetarios	28.397.882
• Honorarios al directorio ejercicios	8.416.708
• Quebrantos de ejercicios anteriores	(3.119.102)

Cargo contable del ejercicio	195.369.394
-------------------------------------	--------------------

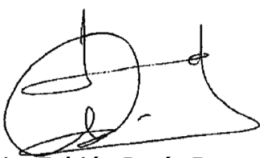
5. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

5.1.- Caja y bancos	2022	2021
Caja en moneda local	300.000	146.093
Bancos	102.029.722	18.977.531
Bancos en Moneda Extranjera - Anexo XII	345.660.323	547.951.651
Total	447.990.045	567.075.274
5.2.- Inversiones temporarias	2022	2021
Fondos Comunes de Inversión - Anexo VII	-	142.499.916
Plazos fijos - Anexo VII	1.650.598.185	-
Total	1.650.598.185	142.499.916

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

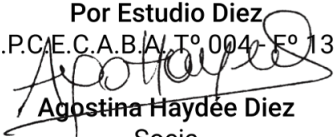
Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

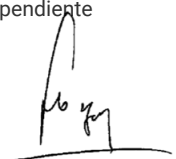

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

5.3.- Otras inversiones	2022	2021
Corrientes		
Fondo de Riesgo Garantizar S.G.R. - Anexo VIII	1.806.183	4.965.768
Letras del Tesoro Nacional Ley 5.797 - Anexo VIII	3.990.088.950	-
Total Corrientes	3.991.895.133	4.965.768
No corrientes		
Inversiones otros activos - Anexo V	277.791.857	320.926.792
Bonos - Anexo VIII	65.623.960	87.544.830
Total no corrientes	343.415.817	408.471.622
5.4.- Créditos por ventas	2022	2021
Deudores por alquiler y usufructos en moneda local	15.865.508	54.404.578
Deudores por alquiler y usufructos en moneda extranjera - Anexo XII	62.476.431	168.922.815
Previsión deudores incobrables - Anexo IX	(1.525.672)	(4.750.402)
Previsión deudores incobrables en moneda extranjera - Anexos IX y XII	(17.703.742)	(26.162.975)
Total	59.112.525	192.414.016
5.5.- Otros créditos	2022	2021
Corrientes		
Anticipo a proveedores por servicios	-	611.463
Saldo a favor impuesto al valor agregado	181.202.963	2.130.831
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	48.184.028	-
Saldo a favor impuesto a las ganancias (*)	1.352.054	-
Pago a cuenta Impuesto Ley 25.413	30.008.195	18.159.859
Gastos pagados por adelantado	2.155.423	4.198.548
Previsión por riesgo de otros créditos - Anexo IX	(2.155.423)	(4.198.548)
Seguros a devengar	2.481.918	3.734.878
Diversos	90.600	177.775
Crédito retenciones de seguridad social	77.076	-
Total Corrientes	263.396.832	24.814.807
No corrientes		
Activo neto por impuesto diferido	-	201.003.222
Otros deudores varios	29.905	58.252
Total no corrientes	29.905	201.061.474

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

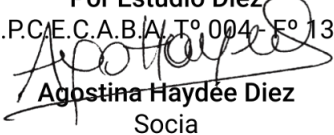
Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

(*) Saldo a favor Impuesto a las Ganancias	2022	2021
Impuesto determinado	-	-
Retenciones y percepciones de impuesto a las ganancias	1.147.811	-
Saldo a favor período anterior	204.243	-
Total	1.352.054	-
5.6.- Otros activos	2022	2021
Obras Ministerio de Educación	-	32.688.277
Redes de Servicios Públicos - Anexo IV	-	-
Inmueble afectado a la Ley 5.797		
- Parcela 1e Manzana 1Q - Anexo XIII	20.654.510	20.654.510
- Reexpresión contable parcela 1e Manzana Q	19.578.410	19.578.410
- Valuación a VNR parcela 1e	5.211.945.491	-
Total	5.252.178.410	72.921.197
5.7.- Bienes de uso	2022	2021
Según detalle en Anexo I	710.035.049	347.513.019
Total	710.035.049	347.513.019
5.8.- Bienes públicos	2022	2021
Según detalle en Anexo III	-	-
Total	-	-
5.9.- Participaciones permanentes en sociedades	2022	2021
Según detalle en Anexo VI	3.646	3.646
Total	3.646	3.646
5.10.- Activos intangibles	2022	2021
Según detalle en Anexo II	1.535.582	1.121.219
Total	1.535.582	1.121.219

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

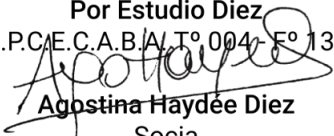
5.11.- Deudas comerciales	2022	2021
Proveedores	20.409.580	28.898.137
Provisión facturas a recibir	108.435.063	5.360.607
Total	128.844.643	34.258.744

5.12.- Deudas sociales	2022	2021
Sueldos a pagar	11.074.679	11.919.564
Cargas sociales a pagar	8.976.852	8.104.824
Provisión para vacaciones	27.933.947	28.477.404
Total	47.985.478	48.501.793

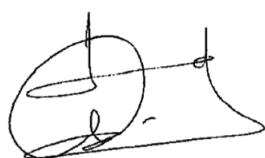
5.13.- Deudas fiscales	2022	2021
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	3.396.778	4.825.102
Otras retenciones a pagar	4.146.045	4.019.418
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	-	8.972.705
Impuesto al valor agregado a pagar	-	1.823.133
Impuesto a las ganancias a pagar	-	29.644.962
Provisión de intereses impositivos	9.042.473	20.252.314
Diversos	-	3.900.434
Plan de facilidades AGIP	967.824	-
Intereses a devengar	(88.143)	-
Total	17.464.977	73.438.068

(*) Composición Provisión Impuesto a las Ganancias	2022	2021
Impuesto determinado	-	48.626.324
Saldo a favor impuesto a la ganancia mínima presunta	-	(2.130.346)
Anticipos y retenciones impuesto a las ganancias	-	(16.851.016)
Total	-	29.644.962

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

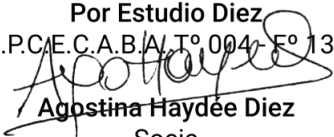
Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

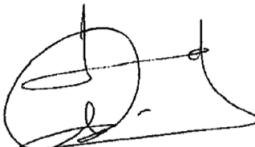

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

5.14.- Otras deudas	2022	2021
Corrientes		
Honorarios a directores y comisión fiscalizadora	31.801.574	28.518.627
Ingresos a devengar	9.627.188	-
Prestaciones a devolver ART	141.237	275.116
Pasivo por impuesto diferido	14.863.949	-
Obligaciones resultantes de la Ley 5.797 - Anexo XIII		
- Obligación de hacer (*)	1.650.598.185	740.255.423
- Costos a devengar	(760.536.388)	740.255.425
- Obra a realizar	-	(740.255.423)
Total corrientes	946.495.745	769.049.168
No corrientes		
Pasivo por impuesto diferido	77.315.742	-
Obligaciones resultantes de la Ley 5.797 - Anexo XIII		
- Obligación de hacer (*)	5.205.394.440	-
Total no corrientes	5.282.710.183	-
(*) Incluye:	2022	2021
Ventas e ingresos por servicios Ley 5.797 - Anexo XIII		
Ingresos por venta de pliegos	2.767.500	-
Total ventas e ingresos por servicios Ley 5.797	2.767.500	-
Resultados financieros y por tenencia Ley 5.797 - Anexo XIII		
Intereses ganados plazos fijos	363.056.969	-
Renta ganada Letras	1.263.870.487	-
Diferencia de cambio generada por activos	3.798.234	-
Diferencia de cambio generada por pasivos	(745.926)	-
Total resultados financieros y por tenencia Ley 5.797	1.629.979.764	-

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

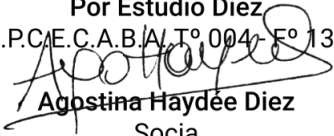

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

5.15.- Anticipo de clientes	2022	2021
Corrientes		
Anticipo de clientes en moneda extranjera - Anexo XII	-	41.826.411
Anticipo de clientes - Partes relacionadas	1.150.050	44.772.743
Anticipo de clientes en moneda local	1.535.833	-
Anticipo de clientes Ley 5.797 - Anexo XIII		
- Anticipo de clientes en moneda local	5.232.600.000	-
Total corrientes	5.235.285.883	86.599.154
No corrientes		
Anticipo de clientes en moneda local	-	195.252
Total no corrientes	-	195.252

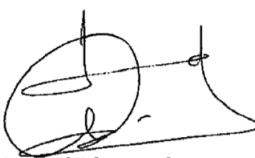
5.16.- Ventas e ingresos por servicios	2022	2021
Ingresos por alquileres y concesiones	126.343.660	131.522.167
Ingresos por alquileres y concesiones - Partes relacionadas	17.685.670	30.264.894
Ingresos por usufructos otorgados	125.338.839	176.897.058
Ingresos por consultoría	2.059.970	-
Por filmaciones, publicidad, venta de pliegos y otros	2.495.502	-
Total	273.923.642	338.684.120

5.17.- Otros Ingresos y Egresos	2022	2021
Resultado venta bienes de uso	-	3.964.130
Costo venta inmueble	-	(23.756.316)
Obras entregadas actividades conexas	-	(1.621.997)
Recupero de gastos	24.003.252	9.478.456
Indemnización por incumplimiento	45.361.911	11.918.043
Cargo / recupero de deudores incobrables	(3.354.656)	40.002.793
Cargo por juicios	-	(76.097)
Recupero cargo por juicios	135.807	-
Contingencias varias	9.103.292	2.119.987
Diversos	1.319.853	(151.977)
Total otros ingresos y egresos	76.569.459	41.877.024

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

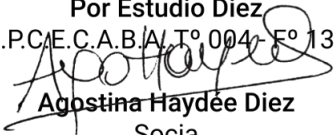
5.18.- Resultados financieros y por tenencia	2022	2021
Generados por activos		
Recupero previsión activo	222.780.974	222.780.972
Resultados por fondos comunes de inversión	6.226.132	13.544.598
Renta ganada SGR	-	616.660
Intereses comerciales	1.323.153	12.653.301
Intereses ganados	-	68.487.026
Diferencia de cambio	360.892.717	-
Renta ganada títulos	21.459.643	23.842.615
Total generados por activos	612.682.620	341.925.174
Generados por pasivos		
Intereses impositivos	(20.341.779)	(20.252.314)
Diferencia de cambio	(275.729)	(17.505.557)
Total generados por pasivos	(20.617.508)	(37.757.872)
R.E.C.P.A.M.	(68.894.516)	156.781.806

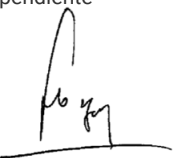
6. SALDOS Y OPERACIONES CON SOCIEDADES RELACIONADAS

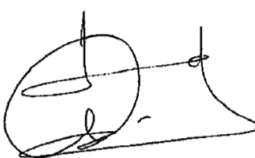
Los principales saldos y operaciones con sociedades relacionadas al 31 de Diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

	2022	2021
Contenidas en saldos de activos y pasivos		
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Accionista)		
Anticipo de clientes	1.150.050	44.772.743
Facturas a emitir	(1.391.561)	-
Contenidas en cuentas de resultados		
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Accionista)		
Venta e ingresos por servicios	20.320.266	30.264.894
Ingresos por consultoría	2.059.970	-

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

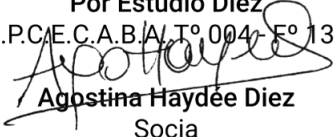

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

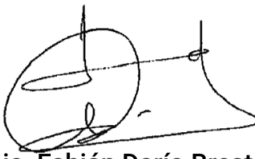
7. CLASIFICACIÓN DE CRÉDITOS Y DEUDAS POR PLAZO ESTIMADO DE VENCIMIENTO

Activo	2022	2021
Rubro		
Créditos por ventas		
De plazo vencido	5.948.642	-
1º trimestre	25.655.632	192.414.016
2º - 3º y 4º trimestre	27.508.251	-
Más de 1 año	-	-
Sin plazo	-	-
Total	59.112.525	192.414.016
Activo	2022	2021
Rubro		
Otros Créditos		
De plazo vencido	-	-
1º trimestre	1.080.490	24.814.807
2º - 3º y 4º trimestre	1.569.104	-
Más de 1 año	29.905	201.061.474
Sin plazo	260.747.239	-
Total	263.426.737	225.876.281
Pasivo	2022	2021
Rubro		
Deudas comerciales		
De plazo vencido	-	-
1º trimestre	128.844.643	34.258.744
2º - 3º y 4º trimestre	-	-
Más de 1 año	-	-
Sin plazo	-	-
Total	128.844.643	34.258.744
Pasivo	2022	2021
Rubro		
Otras cuentas por pagar		
De plazo vencido	-	-
1º trimestre	4.752.588.999	61.521.866
2º - 3º y 4º trimestre	1.494.643.084	916.066.317
Más de 1 año	77.315.742	195.252
Sin plazo	5.205.394.440	-
Total	11.529.942.266	977.783.434

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

8.1 Estados contables

Las presentes Notas y los Anexos I a XIII, forman parte integrante de estos Estados Contables.

8.2 Estado del capital

Al 31 de diciembre de 2022 el capital suscrito, integrado e inscripto asciende a \$69.255.224, compuesto por \$69.255.224 acciones ordinarias nominativas, no endosables de valor nominal \$1 cada una con derecho a un voto por acción.

8.3 Responsabilidades eventuales

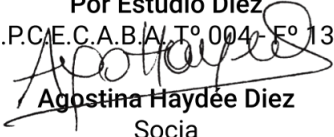
No existen al cierre del Ejercicio responsabilidades eventuales que puedan originar contingencias futuras para la Sociedad.

8.4 Estado de Flujo de Efectivo

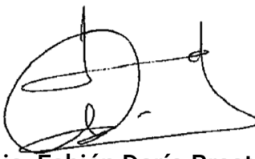
El concepto de "efectivo y equivalentes de efectivo" incluido en el Estado está conformado por las partidas integrantes de los Rubros "Caja y Bancos" e "Inversiones Temporarias" de alta liquidez, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2022	2021
Caja y Bancos (Nota 5.1)	447.990.045	567.075.274
Inversiones temporarias (Nota 5.2)	1.650.598.185	142.499.916
Total	2.098.588.230	709.575.190

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

9.1.- USUFRUCTOS OTORGADOS

9.1.1.- Espejo de Agua del Dique 1

Con una superficie total de 93.046,56 m2., el Dique 1 ha sido cedido en usufructo:

- el 22,38% a Corredor Náutico S.A. hasta febrero de 2057 a un canon anual de USD 52.000 entre 2022 y 2036 y USD 65.000 entre 2037 y 2057.
- el 17,82% a Desarrollo Marítimo S.A. hasta 29/02/2027, a un canon anual de USD 41.286.
- el 21,08% indiviso a favor de RDBA por un canon anual de USD 318.144 según Contrato y adenda vigentes. Aún no se ha otorgado la escritura constitutiva del derecho real de usufructo.

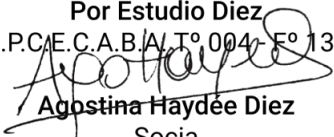
Por contrato de fecha 21 de septiembre de 2017, CPM se comprometió constituir derecho real de usufructo a favor de RDBA por el plazo de 10 años, renovable por otro período, de un sector del Espejo de Agua del Dique 1 para el emplazamiento de una noria de atracción turística (LA RUEDA) y por un canon anual de USD 296.000 más impuestos. Luego por adenda del 22 de enero de 2019 se amplió el área

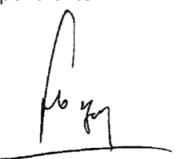
objeto del contrato a 19.618,89 m2 y se aumentó el canon anual a USD 318.144.

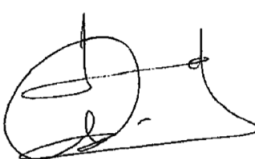
A raíz de los incumplimientos de RDBA, respecto de los plazos de obra y del pago de cánones pactados, CPM por carta documento de fecha 19 de agosto de 2020 notificó la resolución del contrato.

El 28 de diciembre de 2021 RDBA y CPM, arribaron a una Acuerdo Transaccional, en el marco del proceso de mediación iniciado a raíz de los incumplimientos registrados por RDBA, el Acuerdo suscripto importó dejar sin efecto la resolución contractual y reconducir el contrato con sujeción a determinadas condiciones, en especial a la íntegra cancelación de la deuda que RDBA mantenía con CPM. La empresa se obligó a cancelar a CPM la deuda correspondiente al canon proporcional/adicional por la suma de USD 796.575 (deuda nominal de cánones devengados hasta Diciembre del 2021 con más intereses), a pagar la deuda de gastos e impuestos y a terminar la obra y emplazar LA RUEDA y sus instalaciones anexas, en funcionamiento, en un plazo de 18 meses.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

9.1.1.- Espejo de Agua del Dique 1 -continuación

Asimismo, las partes ratificaron que el usufructo se constituiría por un plazo de 10 años prorrogable por otro período de igual duración, en los términos y condiciones previstos en la cláusula segunda del Contrato de fecha 21 de septiembre de 2017. Los plazos del usufructo se computarán a partir de la fecha de su constitución por escritura pública. La escritura constitutiva del derecho real de usufructo del sector objeto del contrato deberá suscribirse dentro de los 18 meses contados a partir de la fecha del Acuerdo o dentro de los 15 días de la fecha del emplazamiento de LA RUEDA y las instalaciones anexas, en funcionamiento, lo que ocurra primero, y por ante el Escribano a designar por CPM.

Durante 2022 y hasta la fecha, las obligaciones de pago han sido canceladas en tiempo y forma.

9.1.2.- Espejo de Agua del Dique 2

La superficie total es de 91.407,80 m2.

Como resultado de la iniciativa privada presentada por Emprendimientos Lago S.A., con fecha 7 de abril de 2022 se realizó la apertura de ofertas del Concurso de Proyectos Integrales abierto a efectos de

otorgar en usufructo el desarrollo de un emprendimiento en el espejo de agua a un canon anual base de USD 190.000 por 50 años. Resultó adjudicataria del concurso la empresa generadora de iniciativa privada antes mencionada, firmándose el contrato el 14 de junio de 2022. La firma de la escritura constitutiva del derecho real de usufructo está prevista para junio de 2023.

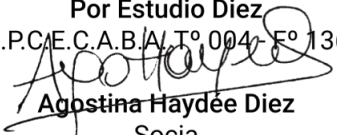
9.1.3.- Espejo de Agua del Dique 3

La superficie total del Dique 3 es de 110.400 m2.

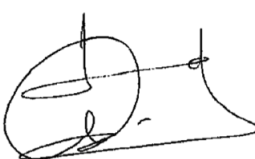
El área objeto de usufructo otorgado a Mades Servicios Empresarios S.A. es de 84.294,74 m2 que representa el 76,22% de la superficie total del espejo de agua.

El usufructo fue otorgado a Mades Servicios Empresarios S.A. por escritura N° 394 de fecha 17 de agosto de 1999 y prorrogado por 30 años, a partir del 19 de agosto de 2017 por escritura N° 296 de fecha 30 de agosto de 2017 (excluido un sector de 7.377 m2 reservado para Museo del Mar y la Navegación y un sector de 3.528 m2 reservado para el amarre de la Fragata Sarmiento). El canon anual fue establecido en USD 106.662 por el período agosto 2017 a julio de 2018 y USD 163.000 por los años restantes hasta completar los 30 años, esto es hasta el 19 de agosto de 2049.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

9.1.4.- Espejo de Agua del Dique 4

La superficie es de 100.888m².

Con fecha 3 de agosto de 2004 se firmó la escritura por la cual el Yacht Club Puerto Madero (YCPM) transfirió el dominio del Club House, las marinas y otros activos a favor de CPM. Mediante la misma se constituyó usufructo a favor del YCPM sobre el espejo de agua del Dique 4 y sobre los bienes anteriormente descriptos por un lapso de 20 años. El valor del usufructo se estableció en ese momento en USD 5.025.000 convertibles a USD 1 = \$ 1 más el CER.

Con fecha 17 de agosto de 2016, las partes acordaron, entre otras cosas, extender el plazo del usufructo hasta el 16 de Abril de 2054 y acordaron un nuevo canon anual a partir del 1º de enero de 2017 de USD 251.250 por los años que restan hasta el vencimiento del nuevo término del usufructo convenido.

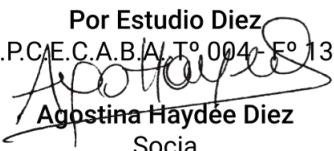
Por nota de fecha 19 de noviembre de 2021, Yacht Club Puerto Madero S.A. solicitó una reducción del canon anual de 2021 cuyo vencimiento operaba el día 5 de enero del 2022 con fundamento en el laudo arbitral antecedente emitido para el canon anual de 2020. La usufructuaria propuso oblar el 50 % del canon original por el período de enero a septiembre de 2021 inclusive y el 100 % del canon original, por el periodo octubre a

diciembre de 2021 inclusive, resultando un total de USD 157.034,25. Esta negociación no llegó a ningún acuerdo. Por ende, YCPM declaró formalmente abierta la vía arbitral.

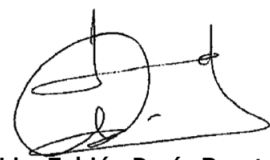
En esta nueva instancia, la demanda de YCPM contenía un reclamo superior al cursado con anterioridad y suponía un descuento del 100 % del canon correspondiente a los meses de enero a septiembre de 2021 y un descuento del 50% sobre los meses de octubre a diciembre de dicho año, todo lo cual arrojaba un canon anual resultante de USD 84.170 en lugar de los USD 251.250 previstos en el contrato.

CPM contestó en tiempo y forma (el 9 de junio de 2022) la demanda entablada por Yacht Club Puerto Madero S.A. sosteniendo que los fundamentos expuestos en el laudo dictado en relación al canon anual 2020 no resultaban aplicables para el canon 2021. Paralelamente, con fecha 21 de julio de 2022 Yacht Club Puerto Madero S.A., -haciendo todas las reservas del caso- transfirió a la cuenta de CPM la suma de \$ 21.720.000.- (acreditados el 22 de julio de 2022), esto es, el equivalente a USD 160.000.- monto que se corresponde con el descuento ordenado por el Laudo Arbitral antecedente emitido para el canon 2020. Actualmente, el arbitraje se encuentra en etapa de prueba. Restan diligenciar oficios por parte del YCPM. El paso siguiente serán los alegatos.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

9.1.4.- Espejo de Agua del Dique 4 - continuación

Los beneficios correspondientes a los usufructos detallados se incluyen en la línea "Ingresos por Usufructos Otorgados" del rubro "Ventas e Ingresos por Servicios" (Nota 5.16) del Estado de Resultados.

9.2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO

Los bienes librados al uso público de titularidad registral de CPM al 31 de diciembre de 2022 se encuentran detallados en el Anexo III.

Asimismo, en el marco de lo acordado a través del convenio N° 96/97 de fecha 14 de noviembre de 1997 (Nota 3.7) y según consta en el Anexo I del Acta Acuerdo suscripta el 10 de febrero de 2011, las áreas libradas al uso público transferidas al GCABA e inscriptas a la fecha son las siguientes:

- a. Sectores de calles contempladas en el Plano M-377-97
- b. Sectores de calles contempladas en el Plano M-379-97
- c. Sectores de calles contempladas en el Plano M-109-01.
- d. Sectores de calles contempladas en el Plano M-108-01
- e. Sectores de calles contempladas en el Plano M-176-99 4/11/2002.
- f. Manzana 1B - Circunscripción 21 - Sección 96.
- g. Manzanas IU - 1S Circunscripción 21 -

Sección 98.

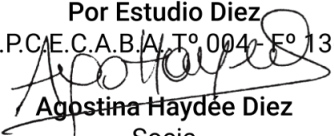
- h. Manzana 5k -Parcela I - Circunscripción 21 - Sección 98

Cabe resaltar que los Puentes emplazados sobre el Boulevard Azucena Villaflor y el Boulevard Elvira Rawson de Dellepiane se encuentran sobre un sector que no integró el área transferida a CPM, por lo que se trata de inmuebles que siempre fueron de propiedad de la Ciudad, habiéndose transferido la tenencia de los mismos por Acta del 11 de junio de 2012.

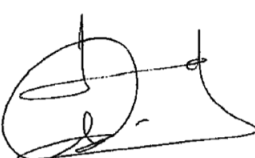
El 10 de julio de 2015, por Decreto N° 222-AJG/2015 del GCABA, fue aceptada la cesión de los predios correspondientes a la Manzana 1 R Plaza Raquel Forner y Manzana 1 S Plazoleta Fenia Chertkoff, Dique 4 Sector Este. El testimonio de la escritura de cesión gratuita de ambas plazas fue inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble el 6 de agosto de 2015 en el FR 21-98 y 21-99.

Por otro lado, entre los otros activos detallados en la Nota 3.4 y en el Anexo V, se incluyen los Diques, que si bien pertenecen al dominio privado de CPM por guardar relación directa con su objeto (urbanizar el área Puerto Madero), el mismo presenta restricciones vinculadas a la exigencia del mantenimiento de una franja central de libre navegación, limitación convenida por las autoridades públicas que resolvieron la creación de CPM según se menciona en Nota 1.1.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

**9.2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO -
continuación**

Asimismo, se encuentran iniciados los trámites de cesión de la propiedad a favor de:

GCABA:

- las calles del sector Oeste,
- los malecones de los sectores Este y Oeste,
- las cabeceras norte del Dique 4 y sur del Dique 1,
- los Puentes sobre el Boulevard Rosario Vera Peñaloza (Puente N° 2), Boulevard Macacha Güemes (Puente N° 4) y Boulevard Cecilia Grierson (Puente N° 5).
- Parcela 3 b Manzana 69 según plano M-280-2016. Comisaria 1 E (Ex Comisaria 22)
- Las parcelas afectadas al corredor vial Paseo del Bajo (Planos de Mensura M-280/243/244 y 245-2016)

ESTADO NACIONAL:

El dominio de los terrenos destinados a la Nueva Traza Ferroviaria, comprometido en la Cláusula 3° del Acta Acuerdo para el Desarrollo de Soluciones Ferroviarias en el marco del Proyecto Paseo del Bajo a la que CPM suscribiera con fecha 9 de mayo de

2017.

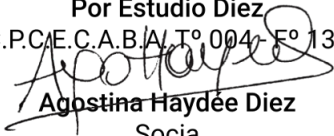
A continuación, se detalla la superficie del canal de libre navegabilidad, desagregada por Dique:

Dique 1	26.095,27 m2
Dique 2	24.511,58 m2
Dique 3	29.260,24 m2
Dique 4	<u>29.390,71 m2</u>
Total	109.257,80 m2

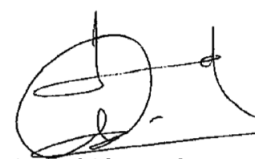
**9.3.- TERRENOS AFECTADOS A LA TRAZA
DEL PASEO DEL BAJO**

Luego de la ejecución de la obra del Paseo del Bajo, el corredor vial en el sector de Puerto Madero que se extiende desde Dique 1-Av. Brasil- a Dique 4 -Córdoba/Dársena Norte- quedará en propiedad del GCABA y las parcelas remanentes permanecerán bajo la titularidad de CPM. Dichas parcelas, conforme las previsiones de la Ley 5797, corresponden en superficie al parque lineal, admitiéndose por debajo del manto vegetal la construcción de estacionamientos, los cuales pueden ser explotados comercialmente por CPM.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

9.3.- TERRENOS AFECTADOS A LA TRAZA DEL PASEO DEL BAJO - continuación

En este orden, luego de un proceso de licitación pública, con fecha 23 de marzo de 2022 CPM suscribió contrato con la adjudicataria RG7 SAU, por el cual, la primera se comprometió a otorgar a la segunda, en usufructo, un inmueble de su propiedad identificado como Parcela 5 de la Manzana 66, Circunscripción 21- Sección 98 y Fracción Parcela 4, Dique 3 Sector Oeste de Puerto Madero, con destino a explotación de estacionamiento vehicular subterráneo -por debajo del manto vegetal- con acceso por la calle Moreno que la adjudicataria deberá construir a su costo y cargo.

Con posterioridad, RG7 mediante sendas notas fechadas el 1 de noviembre y 26 de diciembre de 2022 solicitó: a) ampliar la superficie objeto del contrato; b) incorporar nuevos usos y distintos a los previstos en el contrato a modo de complementarios con el fin de mantener la armonía y homogeneidad del proyecto en toda su extensión e

incorporar funcionalidad al Parque Lineal.

9.4.- EMBARGO DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD PERTENECIENTES AL ESTADO NACIONAL

El embargo judicial de las acciones, sea preventivo o ejecutivo, implica privar al titular del bien embargado de la disposición del mismo. Los derechos correspondientes a los bienes embargados corresponden al propietario de los mismos salvo el derecho de enajenación, el cual queda suspendido.

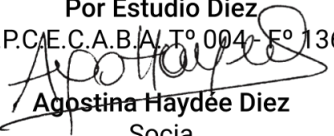
En el marco de diversas causas judiciales, el Poder Judicial de la Nación ha ordenado, por cada una de ellas, la traba de embargos sobre las acciones de la Sociedad de propiedad del Estado de la Nación Argentina. Durante el actual ejercicio, CPM ha sido notificada del levantamiento del último de los embargos. En tal sentido, a la fecha de presentación de los Estados Contables, no existen embargos sobre las acciones del Estado Nacional.

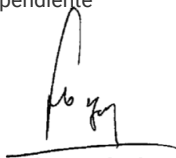
10. PARCELA 1 E DE LA MANZANA 1 Q

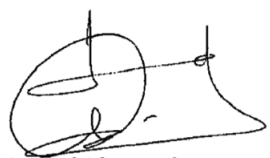
El 12 de Diciembre de 2018, como resultado de una licitación pública convocada por CPM para la venta del predio de su propiedad identificado como Parcela 1d Manzana 1Q, Circunscripción 21, Sección 97, Dique 4 Sector Este de Puerto Madero, CPM suscribió con TPM DIQUE CUATRO S.A. el respectivo Boleto de Compraventa.

La venta se realizó con el cargo del adquirente de ejecutar un emprendimiento en el predio adquirido, en los plazos y condiciones previstos en el Pliego, Oferta y Boleto. El precio de venta ascendió a la suma de USD 58.210.326 en forma financiada.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

La sociedad adquirente no cumplió puntualmente con los pagos comprometidos, fue realizando cancelaciones en forma fraccionada y con retardo, escenario que motivó reiterados reclamos de CPM requiriendo a aquélla la regularización de la situación contractual.

Luego de cancelar la suma de USD 25.086.587 correspondientes a la primera y segunda cuota del precio de venta con más los intereses -pactados- devengados por el retardo en los pagos y una pequeña parte de la tercera cuota, TPM inició acciones judiciales solicitando una medida cautelar a fin de evitar la rescisión del contrato.

En el marco de las audiencias conciliatorias celebradas en el juicio, las partes arribaron a un Acuerdo transaccional destinado a poner fin definitivamente a la controversia. El mismo fue firmado el 21 de septiembre de 2020 y presentado en sede judicial para su homologación.

Sus puntos salientes fueron los siguientes:

1. Las partes acordaron ajustar el contrato, ejecutándose en una proporción equivalente al cuarenta y tres por ciento (43%) a un precio final de venta de USD 25.030.440 y, en consecuencia, rescindirlo parcialmente.
2. El contrato mantuvo su vigencia

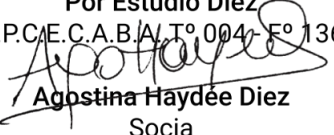
únicamente respecto de la parte SUR del inmueble. A esos fines, se procedió a la redistribución del predio en dos parcelas, asignándose a la parcela resultante SUR el 43 % y a la NORTE el 57 % de la superficie total del inmueble. Se atribuyó a TPM la parcela resultante SUR que fue el nuevo objeto contractual.

El Plano de mensura con fraccionamiento M 120-2020 por el que se subdividió la parcela 1 d en dos parcelas, la parcela 1 f y la parcela 1 e ha sido registrado el 15 de marzo de 2021.

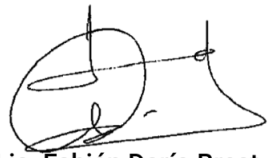
Por acuerdo de fecha 2 de diciembre de 2021, CPM otorgó a TPM la tenencia y posesión material de la parcela 1 f Manzana 1 Q libre de ocupación y ocupantes, estableciéndose que la escritura de redistribución parcelaria conforme Plano M-120-2020 y la escritura traslativa de dominio de la parcela antes indicada, deberán otorgarse dentro de los 120 días de la firma del acuerdo, antes del 2 de abril de 2022.

Dicho plazo se extendió por voluntad ajena a CPM hasta que finalmente, con fecha 29 de diciembre de 2022 se suscribió la escritura traslativa de dominio de la PARCELA SUR, denominada parcela 1 f Manzana 1 Q a favor de TPM. Finalizando de este modo el extenso y controvertido proceso de venta iniciado en 2018.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

11. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

A modo enunciativo se informa a valores nominales, que al 31 de Diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tenía en su poder los siguientes documentos y pólizas de

seguros de caución en concepto de garantía de ejecución de obras comprometidas por los compradores y contratistas:

	2022	2021
Pólizas de Seguros de Caución en Pesos	383.418.111	100.663.895
Pólizas de Seguros de Caución en Dólares	3.392.672.678	2.086.381.947

12. HONORARIOS A DIRECTORES Y COMISIÓN FISCALIZADORA

Los honorarios a Directores y a la Comisión Fiscalizadora devengados en el ejercicio por un total de \$80.462.174 (Anexo XI), quedan "ad-referéndum" de la Asamblea General de Accionistas. El monto

mencionado ha sido imputado a los resultados del presente ejercicio en función al prorrateo de gastos mencionado en la Nota 13.

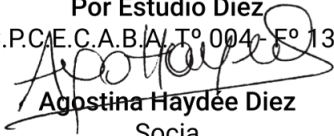
13. OBLIGACIONES PARA CPM EMERGENTES DE LA LEY CABA 5797/2017

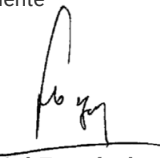
13.1.- ANTECEDENTES

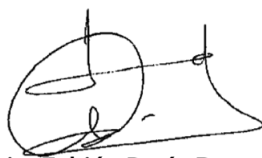
CPM es una Sociedad Anónima regida por la Ley General de Sociedades N° 19.550, cuyos únicos accionistas, en partes iguales, son el Estado Nacional (50%) y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (50%). No recibe partida presupuestaria de ninguno de los dos Estados.

CPM constituye un instrumento de gobierno y/o vehículo de sus accionistas -Estado Nacional y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires- para el desarrollo de obras de uso público. Goza entonces de la INMUNIDAD FISCAL de los instrumentos de gobierno receptada por la jurisprudencia.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

13.1.- ANTECEDENTES - continuación

La particular caracterización de CPM como instrumento de gobierno, si bien lo ha sido desde el principio de su creación, se evidencia con meridiana claridad con las particulares obligaciones que le ha impuesto la Ley 5.797.

La Ley 5.797 (sancionada el 16 de marzo de 2017, promulgada el 4 de abril de 2017) otorga normativa urbanística a la Parcela 1 b de la Manzana 1 Q de propiedad de CPM, asignándole a dicho predio un incremento de la capacidad constructiva.

Si bien la Ley 5.797 posibilita a CPM obtener recursos de la venta de la parcela 1 b de la Manzana 1 Q, vía el incremento de la capacidad constructiva de dicho predio, también impone -conforme surge de su art. 13- a esta sociedad, la obligación de destinar el producido de la venta del referido inmueble, íntegramente a la realización de las obras de superficie del denominado Paseo del Bajo y su entorno y obras destinadas a la educación pública.

Esta operatoria -consistente en vender un predio y ejecutar y solventar con su producido, obras para uso público que se ceden gratuitamente a la Ciudad o a la Nación-, no genera resultado alguno que CPM deba reconocer. Es ese el espíritu que ha guiado al legislador al sancionar la Ley 5.797.

Ergo, no existe para CPM -tanto en el plano contable como fiscal-, resultado alguno que derive de las operaciones de venta de las parcelas surgidas del fraccionamiento de la parcela 1 b de la Manzana 1 Q (parcelas 1 c, 1 f, y 1 e), en tanto, por mandato legal expreso, el total del producido de tales ventas debe destinarse exclusivamente a obras de interés y uso público (obras de superficie del Paseo del Bajo y entorno y Obras destinadas a la educación pública), conforme art. 13 de la Ley 5.797 las que, como tales, no ingresarán a su patrimonio.

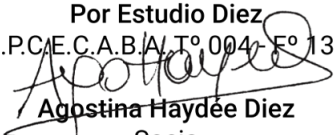
CPM contabiliza las operaciones vinculadas con el mandato de la Ley 5.797 en un centro de costo que le permita su identificación por separado del resto de las actividades que desarrolla.

En el ejercicio 2021 no se generaron ingresos provenientes de la Ley 5.797 por ende CPM computó el 100% de los gastos de estructura.

13.2.- OPERACIONES DEL EJERCICIO

Tal como se menciona en la nota 1.2, CPM vendió la última parcela -e- en la que había sido subdividida la Manzana 1Q. El 8 de agosto de 2022 se suscribió el boleto de compraventa, percibiendo el 100% del precio estipulado que ascendió a \$5.232.600.000.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

13.2.- OPERACIONES DEL EJERCICIO - continuación

CPM ha invertido los excedentes financieros derivados de la venta precedentemente mencionada hasta tanto sean necesarios para el financiamiento de las obras encomendadas. Los rendimientos obtenidos por la colocación de dichos fondos (\$1.629.977.128), conforme al criterio de la inmunidad fiscal por estar generados con los fondos pertenecientes al Estado, han incrementado el monto de la "Obligación de hacer por Ley 5.797" tal como se detalla en el Anexo XIII.

Siguiendo el mismo criterio de inmunidad de los actos de gobierno y la

ausencia de resultados (sean estos negativos o positivos) por el estricto cumplimiento de la manda legal, los gastos directos y la proporción de los indirectos de estructura derivados de las obligaciones emergentes de la Ley 5.797 no se consideraron pérdida ni desde el punto de vista contable ni impositivo, sino que fueron neteados del monto de la "Obligación de hacer por Ley 5.797" tal como se detalla en el Anexo XIII.

A los efectos de determinación de la porción de gastos indirectos de estructura afectados a las obligaciones Ley 5.797 se estableció un prorrateo en función del total de los ingresos (en moneda nominal):

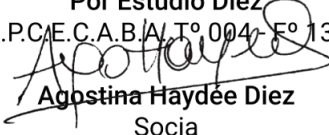
Cálculo del prorrateo en función de los ingresos	2022	2021
Ingresos totales	2.219.991.297	199.450.486
Ingresos Ley 5.797	1.633.493.190	-
% Ingresos Ley 5.797	73,58%	-
% Ingresos Genuinos CPM	26,42%	100,00%

13.3.- TRATAMIENTO FISCAL

En función a lo mencionado precedentemente todo el producido de las operaciones realizadas por CPM bajo la Ley 5.797, que incluye la administración de los

fondos recibidos para poder devolver su valor en obras, debe tener el tratamiento uniforme de inmunidad fiscal y por ello no corresponde el ingreso de impuestos nacionales ni provinciales.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A.T.º 004 - Fº 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

13.3.- TRATAMIENTO FISCAL - continuación

En el ejercicio 2021 CPM modificó la forma de registración contable de las operaciones encuadradas en el marco de la Ley 5.797 aprobada por el directorio lo que tuvo un impacto en la determinación del impuesto a las ganancias del período fiscal 2021. Con fecha 6 de septiembre de 2022 CPM presentó a través del servicio de Presentaciones Digitales una multinota ante la Administración Federal de Ingresos Públicos evidenciando la situación. A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, el organismo fiscal no se ha expedido.

Se continuó calculando el impuesto a las ganancias del período fiscal 2022 siguiendo los lineamientos del criterio de registración contable y de inmunidad fiscal, por lo que no se consideran ingresos los producidos por cumplimiento de la Ley 5.797 y se ha hecho un análisis minucioso para determinar la relación directa o indirecta de cada gasto con los ingresos derivados de la mencionada norma. De esta manera de los

gastos indirectos de estructura solo se consideran deducibles el 26,42%, calculado en función del prorrateo indicado precedentemente.

En lo que respecta al Impuesto sobre los Ingresos Brutos, CPM es contribuyente local en la jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. De acuerdo con la Ley 6.592/22 que aprueba el Código Fiscal con vigencia a partir del 01/01/2023 se modificó la Cláusula Transitoria Segunda quedando la misma redactada de la siguiente manera: "Exceptuase del pago del Impuesto sobre los Ingresos Brutos a las operaciones celebradas por la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A., materializadas en cumplimiento de los términos de la Ley 5.797. El presente beneficio no genera derecho de repetición respecto de aquellas operaciones que se hubieran declarado y abonado con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Cláusula." Con esta modificación, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires avala el tratamiento que otorga CPM a los ingresos derivados de la Ley 5.797, de no considerarlos alcanzados por el impuesto.

14. HECHOS POSTERIORES

En relación a la Nota 1.2.1. Urbanización -Ley 5797-

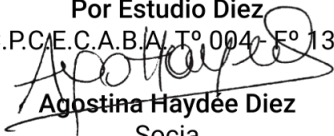
Habiéndose firmado el 8 de agosto de 2022 boleto de compraventa, cobrando el 100% del precio estipulado que ascendió a \$5.232.600.000, con fecha 04 de enero de

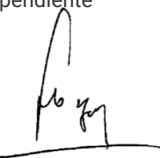
2023 se firmó la escritura traslativa de dominio a favor de Banco Macro.

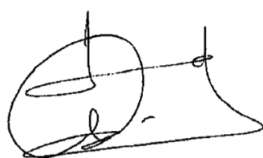
En enero de 2023 se iniciaron las obras del Centro Deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires – UBA-.

En febrero de 2023 se iniciaron las obras de reacondicionamiento de la Explanada, escalinata eje histórico.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

14. HECHOS POSTERIORES - continuación

En relación a la nota 9.3.

Habiendo, RG7 S.A.U. mediante sendas notas fechadas el 1 de noviembre y 26 de diciembre de 2022 solicitado: a) ampliar la superficie objeto del contrato y b) incorporar nuevos usos y distintos a los previstos en el contrato a modo de complementarios con el fin de mantener la armonía y homogeneidad del proyecto en toda su extensión e incorporar funcionalidad al Parque Lineal, con fecha 16 de marzo de 2023 el Directorio de CPM aprobó lo solicitado bajo las siguientes condiciones básicas que se plasmarán en una adenda al contrato:

a. La aprobación de los usos complementarios y construcción de los locales comerciales estará sujeta al dictado de una Disposición Especial de las autoridades competentes del GCBA.

b. Los locales comerciales se emplazarán sobre la Parcela 5, superficie inicial objeto del contrato suscripto.

c. La superficie adicional no será objeto de explotación comercial salvo autorización expresa y por escrito de CPM, con ajuste a las previsiones de la Ley 5.797 y la normativa aplicable, y en cuyo caso importará el

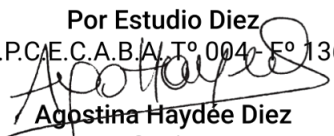
correspondiente incremento del canon a oblar por RG7.

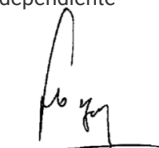
d. Los locales -de igual modo que el edificio de estacionamiento- serán objeto de explotación comercial por RG7. La incorporación del uso de locales comerciales impone a RG7 la obligación de realizar obras en áreas descubiertas a favor de CPM y el pago de un canon adicional anual USD 9.657.- que sumado al previsto en el contrato originario arroja un canon anual resultante de USD 66.357. Ergo, el canon por los 50 años se incrementa en la suma de USD 482.850.- arrojando un total de USD 3.317.850. Todo ello sujeto a la condición suspensiva del dictado de la Disposición Especial favorable antes relacionada.

e. Los plazos de obra se mantienen en 36 meses a contar desde la firma del contrato originario.

No existen a la fecha de presentación de estos Estados Contables otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre que ejerzan influencia significativa sobre los saldos contenidos en los mismos.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

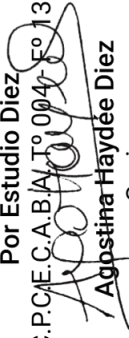

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

2022

RUBROS	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO					AL CIERRE	
	AL INICIO						
	Valor de origen	Actualizaciones	Total	Altas	Actualizaciones	Bajas	Valor al cierre
Muebles y útiles	1.882.256	63.446.179	65.328.435	746.573	425.799	-	66.500.806
Mejoras en inmuebles de terceros	5.946.164	396.731.486	402.677.650	-	-	-	402.677.650
Rodados	8.893.745	21.518.869	30.412.613	-	-	-	30.412.613
Instalaciones	6.793.696	139.145.294	145.938.990	71.450	30.774	-	146.041.213
Terreno	123.464	3.062.410	3.185.874	-	-	-	3.185.874
Inmueble	13.863.159	324.757.404	338.620.564	-	-	-	338.620.564
Equipos de informática	1.824.091	39.876.491	41.700.583	4.270.953	1.160.814	-	47.132.350
Obra en curso	-	-	-	253.928.858	124.023.251	-	377.952.109
TOTAL	39.326.575	988.538.134	1.027.864.709	259.017.834	125.640.637	-	1.412.523.180

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0040 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

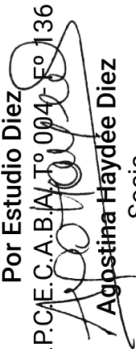
Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

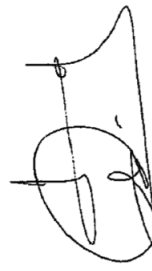
Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022

2022							2021
RUBROS	AL CIERRE		DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE
	Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Valor al cierre
Muebles y útiles	66.500.806	59.044.536	-	10	2.361.181	61.405.717	5.095.089
Mejoras en inmuebles de terceros	402.677.650	402.677.650	-	-	-	402.677.650	-
Rodados	30.412.613	8.608.049	-	20	4.364.700	12.972.749	17.439.865
Instalaciones	146.041.213	115.285.778	-	10	7.701.489	122.987.267	23.053.947
Terreno	3.185.874	-	-	-	-	-	3.185.874
Inmueble	338.620.564	53.349.551	-	2	7.459.135	60.808.686	277.811.878
Equipos de informática	47.132.350	41.386.126	-	33	249.936	41.636.062	5.496.289
Obra en curso	377.952.109	-	-	-	-	-	377.952.109
TOTAL	1.412.523.180	680.351.689	-	-	22.136.441	702.488.131	710.035.049
							347.513.019

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0040 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022

RUBROS	2022					AL CIERRE
	AL INICIO	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO				
	Valor de origen	Actualizaciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Licencias de software	1.272.310	9.560.223	10.832.533	893.070	169.362	11.894.965
TOTAL	1.272.310	9.560.223	10.832.533	893.070	-	11.894.965
2022						
2021						

RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE
		Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio
Licencias de software	11.894.965	9.711.306	-	33	648.077	10.359.383
TOTAL	11.894.965	9.711.306	-	-	648.077	10.359.383
						Valor al cierre
						1.121.219
						1.121.219

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0040 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

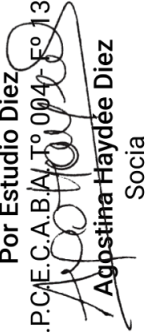
Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2022					MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO			AL CIERRE	
	AL INICIO									
	Valor de origen	Actualizaciones	Total	Altas	Bajas					Valor al cierre
Terrenos	43.225.336	2.913.135.704	2.956.361.040	-	-					2.956.361.040
Banquina	1.384.335	93.296.080	94.680.414	-	-					94.680.414
Boulevard E.E.U.U.	10.393.502	700.461.431	710.854.933	-	-					710.854.933
Boulevard Vera Peñaloza	1.401.595	94.459.348	95.860.943	-	-					95.860.943
Desagüe pluvial	757.554	51.054.695	51.812.249	-	-					51.812.249
Barandas y farolas	1.955.321	131.777.220	133.732.541	-	-					133.732.541
Borde Oeste	23.886.212	1.609.791.498	1.633.677.710	-	-					1.633.677.710
Borde Este	47.117.672	3.175.456.485	3.222.574.157	-	-					3.222.574.157
Boulevard Azucena Villaflor	3.115.623	209.974.854	213.090.478	-	-					213.090.478
Puentes giratorios	19.683.280	1.326.538.318	1.346.221.598	-	-					1.346.221.598
Calle Dique 1	29.094.080	1.960.771.390	1.989.865.470	-	-					1.989.865.470
Boulevard Cecilia Grierson Este	3.939.637	265.508.582	269.448.219	-	-					269.448.219
Boulevard E. R. Delleplane	203.171	13.692.544	13.895.715	-	-					13.895.715
Boulevard Cecilia Grierson Oeste	727.423	49.024.070	49.751.493	-	-					49.751.493
Puente Cecilia Grierson	19.206.063	1.294.376.723	1.313.582.786	-	-					1.313.582.786
TOTAL	206.090.803	13.889.318.941	14.095.409.744	-	-					14.095.409.744

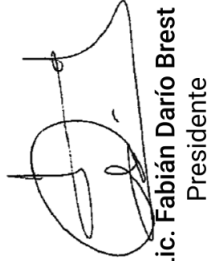
○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136


Agustina Haydée Díez
Socia

Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2022					2021	
	AL CIERRE	DEPRECIACIONES	PREVISIÓN		NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE	
	Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Del ejercicio (Anexo IX)
Terrenos	2.956.361.040	-	-	-	-	-	2.956.361.040
Banquina	94.680.414	45.163.047	-	2	1.893.608	47.056.655	47.623.759
Boulevard E.E.U.U.	710.854.933	310.339.237	-	2	14.217.099	324.556.336	386.298.597
Boulevard Vera Peñaloza	95.860.943	38.479.855	-	2	1.917.219	40.397.074	55.463.869
Desagüe pluvial	51.812.249	20.724.805	-	2	1.036.245	21.761.050	30.051.199
Barandas y farolas	133.732.541	53.492.616	-	2	2.674.651	56.167.267	77.565.274
Borde Oeste	1.633.677.710	794.205.790	-	2	32.673.554	826.879.344	806.798.366
Borde Este	3.222.574.157	1.208.505.960	-	2	64.451.483	1.272.957.443	1.949.616.714
Boulevard Azucena Villaflor	213.090.478	80.806.795	-	2	4.261.810	85.068.604	128.021.873
Puentes giratorios	1.346.221.598	483.509.970	-	2	26.924.432	510.434.402	835.787.195
Calle Dique 1	1.989.865.470	397.973.347	-	2	39.797.309	437.770.657	1.552.094.813
Boulevard Cecilia Grierson Este	269.448.219	53.889.805	-	2	5.388.964	59.278.769	210.169.450
Boulevard E. R. Dellepiane	13.895.715	2.778.884	-	2	277.914	3.056.798	10.838.917
Boulevard Cecilia Grierson Oeste	49.751.493	8.955.020	-	2	995.030	9.950.050	39.801.443
Puente Cecilia Grierson	1.313.582.786	210.173.094	-	2	26.271.656	236.444.750	1.077.138.036
TOTAL	14.095.409.744	3.708.998.225	-	-	222.780.974	3.931.779.199	10.163.630.545

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

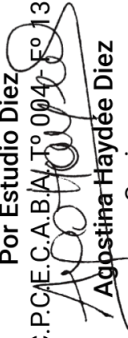
Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

2022

RUBROS	AL INICIO			MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO		AL CIERRE
	Valor de origen	Actualizaciones	Total	Altas	Bajas	Valor al cierre
Borde Oeste	800.912	39.437.579	40.238.491	-	-	40.238.491
Elevación de líquidos cloacales	627.718	30.909.362	31.537.080	-	-	31.537.080
Túnel servicios públicos	2.017.950	99.365.554	101.383.504	-	-	101.383.504
Agua potable	2.429.333	119.622.401	122.051.734	-	-	122.051.734
Boulevard Vera Peñaloza	59.460	2.927.859	2.987.319	-	-	2.987.319
Borde Este	7.319.990	360.442.468	367.762.458	-	-	367.762.458
TOTAL	13.255.363	652.705.224	665.960.587	-	-	665.960.587

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

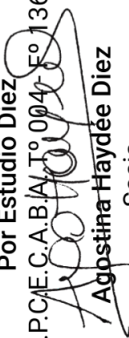
Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

2022						2021
RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE
	Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	% Del ejercicio	Valor al cierre	Valor al cierre
Borde Oeste	40.238.491	40.238.491	-	-	-	-
Elevación de líquidos cloacales	31.537.080	31.537.080	-	-	-	-
Túnel servicios públicos	101.383.504	101.383.504	-	-	-	-
Agua potable	122.051.734	122.051.734	-	-	-	-
Boulevard Vera Peñaloza	2.987.319	2.987.319	-	-	-	-
Borde Este	367.762.458	367.762.458	-	-	-	-
TOTAL	665.960.587	665.960.587	-	-	665.960.587	-

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

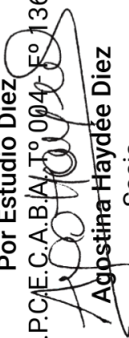

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

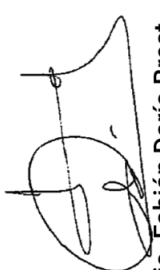
2022

RUBROS	AL INICIO		MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO				AL CIERRE
	Valor de origen		Actualizaciones	Total	Altas	Bajas	Valor al cierre
Dique 1-2-3		4.931.000	316.164.543	321.095.543	-	-	321.095.543
Dique 4		3.010.000	191.214.119	194.224.119	-	-	194.224.119
Club House Yacht Club		2.983.646	189.539.951	192.523.597	-	-	192.523.597
Marinas Yacht Club		5.385.600	342.127.172	347.512.772	-	-	347.512.772
TOTAL		16.310.246	1.039.045.785	1.055.356.031	-	-	1.055.356.031

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

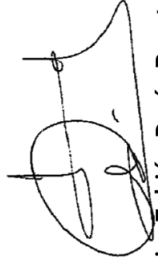
2022							2021
RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE		NETO RESULTANTE
		Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre
Dique 1-2-3		321.095.543	110.308.139	-	2	6.421.911	116.730.050
Dique 4		194.224.119	165.090.503	-	5	9.711.206	174.801.709
Club House Yacht Club		192.523.597	163.644.785	-	5	9.626.180	173.270.965
Marinas Yacht Club		347.512.772	295.385.811	-	5	17.375.639	312.761.449
TOTAL		1.055.356.031	734.429.239	-	-	43.134.935	777.564.174
							277.791.857
							320.926.792

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

		2022	2021
DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	ACTIVIDAD DEL ENTE EMISOR	VALOR EN LIBROS	VALOR EN LIBROS
No Corrientes			
Sociedad de Garantía Recíproca			
Garantizar S.G.R.	Otorgar garantías	3.646	3.646
400 Acciones, clase B, valor nominal \$1 por acción			
TOTAL PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES		3.646	3.646

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

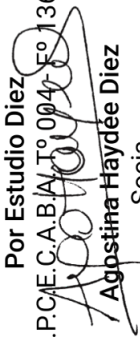

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

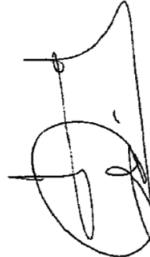
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

			2022	2021
DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	CANTIDAD	ENTE EMISOR - ADMINISTRADOR	VALOR EN LIBROS	VALOR EN LIBROS
Corrientes				
Plazos Fijos - Ley 5.797				
BBVA Tradicional - Vto. 23/01/2023 - Intereses devengados por \$291.507	20.000.000	Banco BBVA Argentina S.A.	20.291.507	-
Bice Tradicional - Vto. 23/01/202 - Intereses devengados por \$8.784.992	657.074.221	Banco Argentino de Desarrollo (BICE)	665.859.213	-
HSBC precancelable - Vto. 22/02/2023 - Intereses devengados por \$21.369.863	120.000.000	HSBC Bank Argentina S.A.	141.370.753	-
HSBC precancelable - Vto. 21/03/2023 - Intereses devengados por \$106.076.712	717.000.000	HSBC Bank Argentina S.A.	823.076.712	-
Total plazos fijos Ley 5.797			1.650.598.185	-
Fondo común de inversión				
Cuotas partes		HSBC Bank Argentina S.A.	-	142.499.916
Total fondo común de inversión			-	142.499.916
TOTAL INVERSIONES TEMPORARIAS			1.650.598.185	147.465.684

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	CANTIDAD	COTIZACIÓN	ENTE EMISOR - ADMINISTRADOR	VALOR EN LIBROS	VALOR EN LIBROS
Corrientes					
Letras - Ley 5.797					
Letras de la República Argentina (X20E3) - Vto. 20/01/2023	841.629.025	1,83	Gobierno de la Nación Argentina - Banco Santander Argentina S.A.	1.537.656.229	-
Letras de la República Argentina (X19Y3) - Vto. 19/05/2023	1.514.314.740	1,62	Gobierno de la Nación Argentina - Banco Santander Argentina S.A.	2.452.432.721	-
Total letras Ley 5.797				3.990.088.950	-
Aportes Sociedad de Garantía Recíproca					
Aporte Fondo de Riesgo S.G.R.			Garantizar S.G.R.	1.806.183	4.965.768
Total aportes S.G.R.				1.806.183	4.965.768
TOTAL OTRAS INVERSIONES CORRIENTES				3.991.895.133	4.965.768
No Corrientes					
Bonos					
Bonos Globales de la República Argentina 2029 (GD29)	14.966	93,49	Gobierno de la Nación Argentina - Banco Santander Argentina S.A.	1.399.207	2.140.386
Bonos Globales de la República Argentina 2038 (GD38)	133.193	116,30	Gobierno de la Nación Argentina - Banco Santander Argentina S.A.	15.490.346	20.075.098
Bonos Globales de la República Argentina 2041 (GD41)	477.000	102,17	Gobierno de la Nación Argentina - Banco Santander Argentina S.A.	48.734.408	65.329.346
Total bonos				65.623.960	87.544.830
TOTAL OTRAS INVERSIONES NO CORRIENTES				65.623.960	87.544.830

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agustina Haydée Diez

Agustina Haydée Diez

Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan

Dr. Ezequiel Fernández Langan

Comisión Fiscalizadora

Lic. Fabián Darío Brest

Lic. Fabián Darío Brest

Presidente

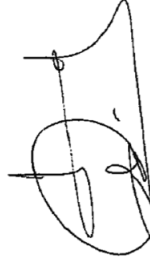
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

RUBRO	2022					2021
	SALDO AL INICIO	EFFECTO AJUSTE POR INFLACIÓN AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO AL CIERRE	SALDO AL CIERRE
Deducidas del ACTIVO						
Corrientes						
Para deudores incobrables	4.750.402	2.311.672	93.998	1.007.056	1.525.672	4.750.402
Para deudores incobrables en moneda extranjera	26.162.975	12.731.600	17.703.742	13.431.375	17.703.742	26.162.975
Por riesgo de otros créditos	4.198.548	2.043.125	-	-	2.155.423	4.198.548
No Corrientes						
Por riesgo de realización de Bienes Públicos	10.386.411.519	-	-	222.780.974	10.163.630.545	10.386.411.519
TOTAL	10.421.523.445	17.086.398	17.797.740	237.219.405	10.185.015.382	10.421.523.445
Incluidas en el PASIVO						
No Corrientes						
Para juicios	264.538	128.731	-	135.807	-	264.538
Para contingencias varias	21.173.576	10.303.625	766.958	9.852.462	1.784.445	21.173.576
TOTAL	21.438.114	10.432.357	766.958	9.988.269	1.784.445	21.438.114

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0040 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

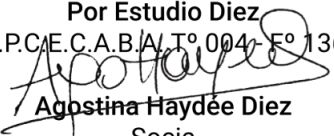

Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

Servicios inmobiliarios y de arquitectura

INGRESOS POR SERVICIOS	2022	2021
Servicios (netos de descuentos y bonificaciones)	273.923.642	338.684.120
Total ingresos por servicios	273.923.642	338.684.120
DETERMINACIÓN DEL COSTO DE LOS SERVICIOS		
Gastos (según Anexo XI)	43.134.935	43.134.917
Costo de los servicios	43.134.935	43.134.917
RESULTADO BRUTO	230.788.706	295.549.203

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2022					2021
	Costo	Gastos de urbanización	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Ley 5.797	Total
Sueldos y cargas sociales	-	-	72.802.353	-	151.579.113	224.381.466
Honorarios al Directorio y Comisión Fiscalizadora	-	-	21.258.106	-	59.204.068	80.462.174
Honorarios por servicios	-	1.878.661	30.675.340	-	64.088.020	96.642.021
Gastos de alquiler y expensas de oficina	-	-	1.793.249	-	3.803.322	5.596.571
Mantenimiento y seguridad	-	35.407.763	-	-	224.428	35.632.191
Impuestos, tasas y contribuciones	-	18.218.933	26.059.228	-	36.854.394	81.132.555
Impuesto sobre los ingresos brutos	-	-	-	21.991.288	-	21.991.288
Gastos de oficina	-	190.688	4.327.035	-	9.650.292	14.168.016
Depreciaciones otras inversiones	43.134.935	-	-	-	-	43.134.935
Depreciaciones de bienes públicos	-	222.780.974	-	-	-	222.780.974
Depreciaciones de bienes de uso	-	-	22.136.441	-	-	22.136.441
Gastos de personal	-	-	8.717.060	-	18.176.310	26.893.369
Gastos de urbanización	-	1.945.069	-	-	3.755.819	5.700.889
TRANSPORTE	43.134.935	280.422.088	187.768.813	21.991.288	347.335.766	880.652.891
						960.040.068

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136



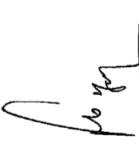
Agustina Haydée Diez

Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

C.U.I.T. 27-33857498-9



Dr. Ezequiel Fernández Langan

Comisión Fiscalizadora



Lic. Fabián Darío Brest

Presidente

RUBROS	2022					2021
	Costo	Gastos de urbanización	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Ley 5.797	
TRANSPORTE	43.134.935	280.422.088	187.768.813	21.991.288	347.335.766	960.040.068
Gastos de viajes y representación	-	-	2.612.397	-	5.891.114	8.503.511
Gastos de comunicación	-	-	316.071	-	677.368	993.439
Gastos y comisiones bancarias	-	-	2.086.407	-	4.532.351	6.618.759
Relaciones institucionales	-	-	4.367.778	-	9.227.982	13.595.760
Depreciaciones de activos intangibles	-	-	648.077	-	-	648.077
Multas	-	-	2.370.934	-	-	2.370.934
Seguros	-	-	2.337.404	-	1.062.974	3.400.379
TOTAL	43.134.935	280.422.088	202.507.882	21.991.288	368.727.556	983.212.259

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022 comparativo con el ejercicio anterior

ACTIVO	2022				2021			
	Divisa	Monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Divisa	Monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos - Actualizado
Caja y Bancos	USD	1.953.325	176,96	345.660.323	USD	2.743.892	102,52	547.951.651
Rubros	USD	353.054	176,96	62.476.431	USD	845.888	102,52	168.922.815
Créditos por ventas	USD	(100.044)	176,96	(17.703.742)	USD	(131.012)	102,52	(26.162.975)
TOTAL ACTIVO		2.206.335		390.433.012		3.458.768		690.711.490
PASIVO	2022				2021			
	Divisa	Monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Divisa	Monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos - Actualizado
Cuentas	USD	-	-	-	USD	209.040	102,72	41.826.411
Anticipos de clientes	USD	-	-	-				
TOTAL PASIVO		-		-		209.040		41.826.411

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agostina Haydee Diez

Agostina Haydee Diez

Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

C.U.I.T. 27-33857498-9

Dr. Ezequiel Fernández Langan

Dr. Ezequiel Fernández Langan

Comisión Fiscalizadora

Lic. Fabián Darío Brest

Lic. Fabián Darío Brest

Presidente

LEY 5.797 - Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires	Detalle	2022		2021	
		IMPORTE		IMPORTE	
Obligación de hacer obras	Saldo de inicio	(740.255.424)		(769.474.039)	
Efecto de la reexpresión del saldo de inicio	Saldo de inicio	360.227.998		-	
más					
Anticipo de clientes - Nota 5.15	Banco Macro - anticipo venta parcela 1e	(5.232.600.000)		-	
Ingresos por ventas - Nota 5.14	Venta de pliegos	(2.767.500)		-	
Resultados financieros y por tenencia	Ingresos por inversiones financieras	(1.629.979.764)		-	
(menos)					
Parcela 1e - Nota 5.6		20.654.510		-	
Costos de obra a devengar - Nota 5.14	Anticipos financieros de obra y otros	760.536.388		-	
Costo de obra devengado - Nota 5.14	Obras realizadas	-		29.218.615	
Gastos de administración y comercialización - Anexo XI	Gastos directos e indirectos de estructura	368.727.556		-	
TOTAL Obligación de hacer por Ley 5.797 - neto de costo a devengar		(6.095.456.238)		(740.255.424)	

○ Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe del Auditor Independiente de fecha 18/04/2023 en documento aparte.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 0047 - F° 136

Agustina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora


Lic. Fabián Darío Brest
Presidente

4

Informe profesional Informe del Auditor Independiente

Señor Presidente y Directores de
CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
Nº de C.U.I.T.: 30-64002239-2
Domicilio legal: Juana Manso 555, Piso 3º, Oficina C - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

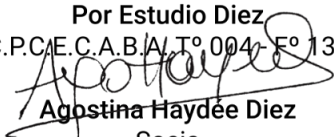
1. Informe sobre los Estados Contables

He auditado los Estados Contables adjuntos de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A., que comprenden el Estado de Situación Patrimonial al 31 de Diciembre de 2022, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas 1 a 14 y los anexos I a XIII.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 son parte integrante de los Estados Contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

2. Responsabilidad de la Dirección en relación con los Estados Contables

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrecciones significativas.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44
C.U.I.T. 27-33857498-9



ESTUDIO DIEZ

3. Responsabilidad del auditor

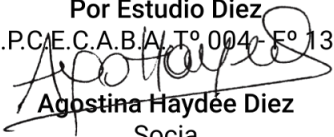
Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los Estados Contables adjuntos basada en mi auditoría. He llevado a cabo mi examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables están libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los Estados Contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los Estados Contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los Estados Contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los Estados Contables en su conjunto.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

4. Opinión

En mi opinión, los Estados Contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. al 31 de Diciembre de 2022, así como los resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agustina Haydée Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9



ESTUDIO DIEZ

5. Otras cuestiones

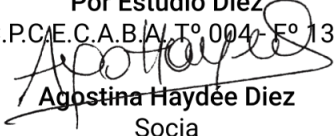
Los Estados Contables del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otra profesional, Cdora. Silvia E. Destéfano – C.P.C.E.C.A.B.A. T° CCL – F° 88, quien ha emitido su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 19 de mayo de 2022.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

1.- Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de Diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$3.737.878,67, no siendo exigible a esa fecha.

2.- He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución N° 420/11 y sus modificaciones de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de abril de 2023.

Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

Agostina Haydee Diez
Socia
Contadora Pública U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44
C.U.I.T. 27-33857498-9

A los Señores Accionistas de
CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
C.U.I.T. N°: 30-64002239-2
Domicilio legal: Juana Manso 555, Piso 3°, Oficina "C"
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. INFORME SOBRE LOS ESTADOS CONTABLES

I.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS EXAMINADOS

En cumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes hemos recibido para nuestra consideración el Estado de Situación Patrimonial de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. al 31 de diciembre de 2022, y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, así como las notas 1 a 14 y los anexos I a XIII que forman parte integrante de los mismos.

Las cifras y otras informaciones correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 (ajustadas a moneda constante de esa fecha y reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio) son parte integrante de los Estados Contables mencionados precedentemente y están presentadas con el propósito que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y las informaciones del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

I.2. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos, de conformidad con el marco de información contable prescripto por la Inspección General de Justicia que requiere aplicar las normas contables profesionales argentinas vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en cuanto no esté previsto de diferente forma en la Ley, disposiciones reglamentarias o resoluciones de dicho organismo de control. La Dirección de la Sociedad también es responsable por el control interno necesario para posibilitar que la preparación de Estados Contables esté libre de distorsiones significativas, originadas en errores o en irregularidades.



Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

I.3. RESPONSABILIDAD DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura emergentes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y demás normativa complementaria y reglamentaria. Dichas normas requieren que el examen de los Estados incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea hemos efectuado una revisión de la auditoría efectuada por los auditores externos Estudio Diez, quienes emitieron su informe de fecha 18 de abril de 2023 suscripto por la socia de la firma, Contadora Agostina Haydée Diez de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar una evaluación de la gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son responsabilidad exclusiva del Directorio.

Consideramos que los elementos de juicio obtenidos nos proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

I.4. OPINIÓN

En nuestra opinión, los Estados Contables de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A., identificados en el apartado I.1., presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con el marco de información contable mencionado en el apartado I.2.

II. INFORMACIÓN ESPECIAL REQUERIDA POR DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias vigentes, informamos además que:

a) En relación con la Memoria del Directorio, no tenemos observaciones que formular en materia de nuestra competencia respecto de su contenido, siendo las afirmaciones, estimaciones, proyecciones y opiniones, responsabilidad del Directorio.

b) Hemos verificado la constitución y subsistencia de la garantía prestada por los directores, no teniendo observaciones que formular al respecto.

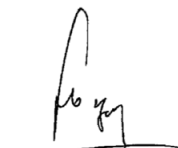


Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

c) Los Estados Contables de CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. identificados en el apartado I.1. surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de abril de 2023.



Dr. Ezequiel Fernández Langan
Comisión Fiscalizadora

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 18 de abril de 2023

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 18/04/2023 referida a un Estado Contable Ej. Regular/ Irregular de fecha 31/12/2022 perteneciente a CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A. CUIT 30-64002239-2, intervenida por la Dra. AGOSTINA HAYDEE DIEZ. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado
Dra. AGOSTINA HAYDEE DIEZ
Contador Público (U.B.A.)
CPCECABA T° 372 F° 44

Firma en carácter de socio
ESTUDIO DIEZ
T° 4 F° 136
SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: jxmhbma

Legalización N° 733061

