

CPM



CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.

Sumario

1	Información general	
	Memoria	5 19
	Directorio	20
	Comisión Fiscalizadora	21
	Datos societarios	22
2	Estados Básicos	
	Estado de Situación Patrimonial	25
	Estado de Resultados	26
	Estado de Evolución del Patrimonio Neto	27
	Estado de Flujos de Efectivo	28 29
3	Información complementaria	
	Notas a los Estados Contables	32 76
	Anexo I – Activos y pasivos en moneda extranjera	77
	Anexo II – Inversiones financieras	78 80
	Anexo III – Bienes de uso	81 82
	Anexo IV – Activos intangibles	83
	Anexo V – Bienes públicos	84 85
	Anexo VI – Redes de servicios públicos	86 87
	Anexo VII – Propiedades de Inversión	88 89
	Anexo VIII – Provisiones	90

3

Información complementaria

Anexo IX – Resultado de los servicios por la actividad	91
Anexo X – Información requerida art. 64, Punto I, inc. b, Ley General de Sociedades	92 93
Anexo XI – Obligaciones emergentes Ley 5.797	94

4

Informe profesional

Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente	95 98
Informe de la Comisión Fiscalizadora	99 103



1 INFORMACIÓN GENERAL

–Memoria

La empresa	5
Marco general	5
Gestión CPM durante el ejercicio	6
Gestión cultural y beneficio social	14
Situación económica financiera	16
Indicadores económicos y financieros	17
Tratamiento de los resultados	18
Objetivos y perspectivas para el ejercicio siguiente	18
Palabras finales	19

–Directorio

Composición	20
-------------	----

–Comisión Fiscalizadora

Composición	21
-------------	----

–Datos societarios

Información societaria	22
------------------------	----

M EMORIA DEL DIRECTORIO

(Información no examinada y no cubierta por el informe de la Auditora Independiente)

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 Flujos de Efectivo, Notas y Anexos, correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1 de enero de 2025 y finalizado el 31 de diciembre de 2025. Se acompaña, asimismo, el informe de la Comisión Fiscalizadora y el de la Auditora Independiente.

I LA EMPRESA

Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CPM) fue creada en 1989 con el objetivo de reconvertir el antiguo puerto y urbanizar las 170 hectáreas de Puerto Madero. En la actualidad, continúa trabajando por el desarrollo del barrio Puerto Madero.

Es importante destacar el rol central que desde 2017 ocupa el cumplimiento de las previsiones de la Ley 5.797/CABA, en el cometido de la sociedad. Dicha actividad es complementada principalmente por alquileres y usufructos en el barrio.

Adicionalmente, en virtud de la reforma del estatuto social y ampliación del objeto de la sociedad que tuvo lugar en 1999, CPM presta servicios de consultoría, encontrándose habilitada para actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico, ya sea en Puerto Madero, así como en otras zonas del país o del exterior.

II MARCO GENERAL

En 2025, el Producto Interno Bruto (PIB) de Argentina registró un crecimiento del 3,5%; el Índice de Precios al Consumidor (IPC) acumuló una variación interanual a diciembre de 2025 del 31,5%. En particular, el

sector de la construcción se incrementó en un 2,9%.

III

GESTIÓN DE CPM DURANTE EL EJERCICIO

A continuación, se detallan los hechos más significativos sucedidos en 2025 en cada una de las actividades de la empresa:

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

a. Urbanización

a.1. Venta de terrenos

En el ejercicio 2025, en virtud del Acuerdo de Venta Conjunta N° 1/2022 suscripto entre CPM y el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA) en relación a la franja de terreno de propiedad de CPM, identificada como Parcela 1 c Manzana 1 T y las Parcelas linderas Nro. 3 y 2a de la Manzana 72 de titularidad del (ITBA), y de conformidad con los términos acordados por ambas partes, se realizó la venta simultánea de tales parcelas a Banco de Valores S.A. (actuando como Sociedad Depositaria de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO) por la suma de USD 28.000.000.-, correspondiendo a CPM la suma de USD 3.920.000.- (el 14 % del monto total) por su parcela de aproximadamente 600 m2 -lindera a las vías del FFCC-, monto pagadero en tres cuotas, la primera de USD 3.000.000.- a la fecha de la escritura traslativa de dominio y, las dos restantes de USD 420.000.- y USD 500.000.-, a los 12 y 36 meses respectivamente, contados desde la fecha de la escritura.

En tal sentido, mediante acto notarial de fecha 30/05/2025 se concretó la venta de la Parcela 1 c y CPM percibió la primera cuota del precio, previéndose el cobro de los USD 420.000.- el 30/05/2026 y los USD 500.000.- el 30/05/2028. El saldo del precio -incluidos los intereses, costos y gastos

previstos- se encuentra garantizado mediante la constitución de un Fideicomiso de garantía, inscripto en la Inspección General de Justicia, y sus Activos Fideicomitados -por hasta el Monto Garantizado según se determine en cada etapa contractual- se mantendrán en todo momento en la Cuenta Comitente abierta en el Banco Comafi S.A. hasta el total cumplimiento de las obligaciones garantizadas. El Fiduciario será Banco Comafi, que se encargará de administrar y en su caso ejecutar los activos fideicomitados ante la falta de pago del precio a CPM, constituida en beneficiaria.

A su vez, en virtud de las estipulaciones plasmadas en las Escrituras Nros. 427 y 430, el ITBA asumió el compromiso expreso de informar y acreditar ante CPM el destino educativo del producido de la venta de la Parcela 3, bajo apercibimiento de las multas dinerarias, convenidas en dólares estadounidenses, previstas en el Acuerdo de Venta para el caso de desvío del destino impuesto. En ese orden, el ITBA ha comunicado que los fondos provenientes del producido de la venta del citado inmueble serán destinados al proyecto de construcción y equipamiento del Campus ITBA que será la nueva sede del Instituto en el Parque de Innovación de la Ciudad de Buenos Aires y mantiene informada a CPM acerca de los avances del Proyecto de construcción y equipamiento y la aplicación de los fondos recibidos por la Parcela 3.

a.2. Obras relacionadas con la Ley 5.797.

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

En tal sentido, CPM ha ejecutado y solventado obras correspondientes al

“Parque Lineal Paseo del Bajo” y su entorno, y ha encarado obras con destino a Educación Pública, específicamente la obra del Centro Deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires dependiente de la Universidad de Buenos Aires, reforzando el cumplimiento de lo dispuesto por el art 3° de la Ordenanza N°51.675.

Tales obras se han financiado con el producido de la venta de los predios resultantes del fraccionamiento de la originaria parcela 1 b de la Manzana 1Q (parcelas 1c, 1e y 1f -actuales 1g y 1h-de la Manzana 1Q) y los rendimientos financieros de sus saldos pendientes de utilización.

a.2.1 Parque lineal del Bajo y su entorno

Habiendo sido suscripta con fecha 5/7/2024, el Acta de Recepción Provisoria de la obra de Reacondicionamiento de la explanada y la escalinata del Eje Histórico con la contratista, durante 2025 se subsanaron defectos surgidos en el período de garantía de la obra, y con fecha 30/01/2026 se suscribió el Acta de Recepción Definitiva.

a.2.2 Centro Deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires - UBA (Educación pública).

Al 31/12/2025 la obra del Centro Deportivo para el Colegio Nacional de Buenos Aires de la UBA, registraba un 99,12% de avance. CPM había encarado esta obra en 2023, conforme las previsiones del Convenio suscripto con la Universidad de Buenos Aires (UBA) y en un todo de acuerdo con la Ley 5.797.

La obra se emplaza en el terreno correspondiente al histórico Campo de Deportes del citado colegio y comprende la realización del proyecto ejecutivo y la construcción de un centro deportivo cubierto,

además de la reconstrucción del playón de canchas descubiertas para la práctica de actividades deportivas escolares.

El nuevo edificio deportivo tiene una superficie destinada a cancha cubierta de triple altura que da respuesta a los reglamentos de competencias intercolegiales de varios deportes (básquet, handball, papi fútbol y vóley). Cuenta con vestuarios y sanitarios, sala de profesores, enfermería, cafetería, y otros espacios para la enseñanza y práctica de deportes. En la cubierta, junto a las terrazas verdes, se desarrolla una cancha de césped sintético para la práctica de fútbol. Los trabajos de reconstrucción incluyen la nueva diagramación del playón deportivo a cielo abierto con canchas de handball, básquet, vóley; estacionamiento y áreas de descanso.

Se prevé suscribir la recepción provisoria de la obra con la contratista Riva SAICFA dentro del primer semestre de 2026.

A su vez, CPM prestará el servicio de soporte, asesoramiento y asistencia técnica, para el mantenimiento regular y de emergencia, de los sistemas e instalaciones complejos emplazados en las nuevas instalaciones del Centro Deportivo, hasta que la obra entre en pleno funcionamiento. El servicio se prestará por un plazo de 12 meses, renovable por igual plazo, a partir de la recepción provisoria de las obras.

a.3. Otras obras

a.3.1. Obra de rehabilitación de núcleos sanitarios y locales

Coadyuvando a la ejecución de las acciones previstas en ejercicios anteriores, tendientes a explorar e impulsar desarrollos comerciales para aprovechar al máximo los recursos disponibles, CPM realizó el Anteproyecto de la obra de rehabilitación de tres núcleos sanitarios y locales anexos ubicados en las cabeceras de los boulevares Macacha Güemes, Azucena Villaflor, y Bvd.

Rosario Vera Peñaloza. En el mes de septiembre de 2024 convocó a la licitación pública N° 01/2024, para la elaboración del Proyecto Ejecutivo y la ejecución de la obra de rehabilitación mencionada.

La Obra involucró la realización de demolición, desmonte y retiro; la impermeabilización de muros y cubiertas, la adecuación de las instalaciones sanitarias (pluviales, cloacales y provisión de agua); albañilería (reacondicionamiento general, apertura de vanos, mampostería, revestimientos; pisos y zócalos); marmolería; carpinterías y herrería; cristales, espejos y vidrios; pintura e Instalación eléctrica.

Iniciados los trabajos con fecha 3/10/2024, la obra fue recibida el 25/7/2025, fecha en que se suscribió el Acta de Recepción Provisoria.

a.4. Convenios

a.4.1. Convenios marco AABE y GCBA.

i) Se prosiguió trabajando en línea con lo pautado en los convenios marco suscriptos con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -a través del Ministerio de Gobierno- y el Estado Nacional -a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE)- el 23 y 29 de junio de 2023 respectivamente. Dichos convenios propician el desarrollo de emprendimientos o proyectos urbanísticos en inmuebles tanto de dominio del Estado Nacional como de la Ciudad de Buenos Aires, en el país, dentro y/o fuera del ejido de CABA, y vehiculizan la inserción de CPM como consultora, gerenciadora o desarrolladora urbana, a través de la suscripción de convenios específicos en los que se determinen las atribuciones, compromisos, tareas, formas operativas y comerciales, derechos y obligaciones de las partes, y retribución y/o

beneficios a favor de CPM con motivo de su asesoramiento e intervención.

ii) En esta línea de trabajo se continuó avanzando durante el período 2025 en la identificación de potenciales áreas o inmuebles subutilizados y/o con falta de afectación específica, que pudiesen constituirse en oportunidades de desarrollo urbano. Se prosiguió con el estudio y evaluación de herramientas jurídicas viables para asignar a CPM la conducción y gestión del proceso de desarrollo de un proyecto urbanístico, continuador del ya realizado en Puerto Madero, en inmuebles del Estado Nacional -ociosos y/o no operativos- ubicados en el ejido de la Ciudad de Buenos Aires. Ello abarca la implementación de actuaciones en materia de planificación urbana que valore activos y potencie zonas, para su futuro desarrollo urbano y comercialización, sumando actores claves y estratégicos como la Agencia Nacional de Puertos y Navegación (ANPYN). En este contexto, se consideró el fideicomiso inmobiliario como una herramienta adecuada para lograr estos objetivos.

iii) A partir del Convenio Marco suscripto, a mediados del año 2023, entre la Corporación y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA), para el desarrollo de proyectos de planificación y ejecución de actividades urbanas en inmuebles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el 28/01/2026 se suscribió un convenio específico con las Subsecretarías de Atención Primaria, Ambulatoria y Comunitaria (SSAPAC) del Ministerio de Salud y de Relaciones Gubernamentales (SSRG) del Ministerio de Justicia, ambas del GCABA, a través del cual se encomienda a CPM la ejecución de la obra de un Centro de Salud y Asistencia Comunitaria (CESAC N° 52) en el Barrio de Pompeya, Comuna 4, CABA, bajo su Dirección y de acuerdo al

Anteproyecto Avanzado elaborado por el GCABA. En este marco, el 12/03/2026, se acreditaron los fondos comprometidos por el GCABA que deberán ser destinados a la ejecución de la obra, fijándose una contraprestación a favor de CPM en función de un porcentaje estimado sobre el valor total y efectivo de la obra completa, impuestos incluidos, quedando -en definitiva- a cargo del GCABA el financiamiento y el suministro de la documentación técnica. En consecuencia, CPM ha dado inicio al llamado a licitación pública para la ejecución del Proyecto y efectuado las publicaciones de rigor anunciando la apertura de ofertas para el 01/04/2026 y el precio tope de la contratación.

a.5. Mantenimiento de inmuebles y de espacios librados al uso público.

CPM realiza el mantenimiento de los inmuebles de su titularidad, incluyendo los bienes y/o elementos de la actividad portuaria original y el equipamiento urbano emplazados en sectores de su titularidad registral en el barrio de Puerto Madero.

En ese contexto, se efectuaron estudios de diagnóstico sobre el estado de situación de dichos bienes a los fines de poder identificar posibles riesgos y definir acciones futuras de conservación y reparación.

Entre aquellos elementos evaluados se encuentran, las Grúas Históricas, las barandas perimetrales de los diques y las plataformas suspendidas en voladizo sobre los espejos de agua, adosadas a los muros de piedra de los diques a modo de balcones, cuya apropiada preservación estimó necesario realizar un tratamiento adecuado de protección y pintura.

A la vez, el recorrido técnico efectuado sobre la fracción de terreno que se extiende paralela a las Avenidas Madero-Huergo y Alicia Moreau de Justo y

por la que corren las vías del ferrocarril, arrojó la conveniencia de realizar un operativo de limpieza, desmalezamiento y desratización.

Durante 2025, evaluadas las tareas correctivas y de reacondicionamiento conforme los diferentes estudios sobre los citados bienes, se llevaron a cabo los procedimientos de Contratación de acuerdo al artículo 6° del Reglamento de Compras y Contrataciones de CPM, para la adquisición de: i) cables de acero galvanizado para las barandas perimetrales de los diques en Puerto Madero, ii) pintura de refuerzo de la protección de las superficies metálicas galvanizadas, pasamanos, parantes, apoyapies y platabandas de los cuatro diques, iii) elementos y materiales eléctricos a instalar en las Grúas Ganz y Ansaldo ubicadas en Puerto Madero y iv) para la prestación de trabajos de desmalezado, corte de césped, control de plaga, limpieza y recolección de residuos existentes, residuos de poda y reposición de un portón de reja para impedir el tránsito peatonal en sitios no permitidos en la fracción de terreno por donde corre la traza ferroviaria.

Por último, se efectuó el proceso de selección para la provisión e instalación de dos estructuras semicubiertas metálicas para el sector de cocheras ubicadas en el frente de la sede social de CPM.

b. Locaciones, usufructos y otros

Las principales acciones desarrolladas por CPM en este rubro, durante el ejercicio, fueron las siguientes:

b.1. Contrato entre CPM y RG7 SAU. Construcción y explotación de estacionamiento vehicular sobre calle Gabriela Gonzalez Gass. Usos complementarios.

En febrero de 2025, luego de extensas negociaciones, se suscribió con el contratista una segunda adenda cuyas previsiones más

relevantes son las siguientes: a) se le otorga una prórroga de cinco años para el inicio de las obras de construcción del estacionamiento subterráneo con facultad de explotar transitoriamente una playa en superficie, para paliar la crisis de lugares de estacionamientos en esa zona de Puerto Madero, a la vez que se genera -con la explotación a nivel- un canon sensiblemente más alto para CPM, b) en caso de poder llevar adelante esta explotación, el plazo del usufructo se reduce a 45 años y c) RG7 SAU asume la obligación adicional de ejecutar las obras de superficie y de paisaje que componen el manto vegetal del Parque Lineal del Bajo sobre la cubierta del estacionamiento y en la superficie de la Parcela objeto del contrato. A la vez, se prevé que la incorporación de usos distintos al de estacionamiento vehicular, requerirá autorización de CPM e importará un incremento del canon a cargo de RG7.

b.2. Locación Unidades Funcionales - Ex Sede CPM

Efectivizada la mudanza de la oficina institucional de CPM a su nueva sede en Av. Calabria 1691, las unidades funcionales B y C del edificio sito en Juana Manso 555, de 273,34m² y 274,95 m² de superficie fueron alquiladas a Altitude Logístics S.R.L y Diego Nicolás Verzino, respectivamente, por un plazo de tres años.

Con relación al alquiler de la oficina "B", ubicada en el tercer piso y sus respectivas cocheras números 34, 35 y 76, se suscribió con ALTITUDE LOGISTICS SRL el respectivo contrato de locación el 25/07/2024, y transcurridos los primeros once meses de iniciada la relación contractual, la locataria comenzó a adeudar cánones, ABL, energía eléctrica y expensas. Ante los reiterados e infructuosos intentos de comunicación con la mencionada sociedad se inició un último proceso de intimaciones

fehacientes, previas a la presentación judicial de la demanda de desalojo y ejecución de alquileres y deudas que, provocaron que el letrado de la locataria se comunicara con CPM y transmitiera la voluntad de su representada de rescindir anticipadamente el contrato de locación, planteando una propuesta de cancelación de deuda y la inmediata entrega de llaves. Ante la posibilidad de recuperar sin dilaciones la tenencia de inmueble, evitando iniciar acciones judiciales que demandarían mayor tiempo y costos, se aceptó el ofrecimiento planteado por la locataria y, el 09/10/2025, se suscribió la rescisión anticipada del contrato de locación. En consecuencia, recuperada la tenencia del inmueble se inició el proceso para volver a ofrecer en alquiler -con intermediación inmobiliaria- previa actualización de las tasaciones y ofreciendo el inmueble en alquiler por un monto igual o superior al canon mensual estipulado en el contrato recientemente rescindido.

[Con relación al alquiler de la oficina "C", el locatario Diego Nicolás Verzino solicitó la cesión del contrato a favor de la sociedad VERZINO S.R.L., sobre la cual es socio mayoritario del 90% del capital social, motivo por el cual CPM no encontró obstáculos legales para que se efectivice la cesión peticionada, en los mismos términos y condiciones que los acordados en el convenio de locación vigente.

b.3 Locación de cabeceras y locales

Registrados ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del GCBA los Planos de Mensura de diez Objetos Territoriales Físicos localizados en cabeceras de Diques, sobre ambas márgenes de los bulevares Macacha Güemes, Azucena Villaflor y Rosario Vera Peñaloza, CPM realizó en el mes de Abril de 2025 la convocatoria a licitación pública N° 1/25 para: i) el desarrollo, fabricación, instalación, y explotación de construcciones modulares en

el barrio de Puerto Madero en los sectores ubicados en las cabeceras de los boulevares sitas en Rosario Vera Peñaloza 106t, 200t y 201t; Azucena Villaflor 168t, 277t y 280t; y Macacha Güemes 200t, 255t y 270t; ii) la adecuación y explotación de tres locales existentes ubicados en la calle Macacha Güemes 200t y un local ubicado bajo la escalinata del Paseo del Bajo en la avenida Alicia Moreau de Justo al 855t; y iii) el desarrollo, producción y comercialización de objetos para la promoción y difusión turística de la marca Puerto Madero. Con fecha 1/7/2025 se firmó el contrato de locación con la adjudicataria PUERTO TRES S.R.L y HAVEMEYER S.A. UT, por un período de 5 años, que establece el cumplimiento secuenciado del objeto contractual. En el primer trimestre de 2026, se instalaron los primeros dos módulos en la cabecera de Macacha Güemes.

b.4 Permisos de Uso Precario con destino Estacionamiento Vehicular. Gruplog

Ante la necesidad planteada por el sector gastronómico del área de Puerto Madero de contar con mayores plazas de estacionamiento vehicular y la conformidad del Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de afectar las cabeceras de los diques a tales fines, el 09/06/2021, CPM acordó con Gruplog S.R.L. la ampliación de la superficie del permiso ya otorgado, a cinco sectores ubicados en dichos espacios, por el término de tres años, prorrogado por 12 meses más. Cumplidos los cuales, subsistiendo los antecedentes descriptos, se acordó extender la vigencia de la explotación por el término de un año, es decir, hasta el 09/06/2025; renovado por 12 meses adicionales hasta 09/06/2026.

b.5. Memorial Fundación Diego Armando Maradona.

En relación al Convenio celebrado con Fundación Diego Armando Maradona, el 30/10/2023, y su Adenda del 30/08/2024, suscripto con el fin de otorgar a ésta última el usufructo gratuito del edificio del bajo explanada, propiedad de CPM, que cruza el Parque Lineal del Bajo de Puerto Madero, para destino exclusivo de Memorial, descanso de los restos de Diego Armando Maradona y ámbito para el acceso del público en general, se decidió otorgar a la Fundación un último plazo de treinta días corridos, para acreditar el cumplimiento de la totalidad de los compromisos asumidos y en mora, bajo apercibimiento de resolución contractual.

Transcurrido el término concedido –cuyo vencimiento operó el 27/10/2025– sin que la Fundación diera cumplimiento a lo comprometido, CPM la invitó a arribar a una solución ordenada de las cuestiones pendientes, entre ellas, la cancelación de la deuda devengada en concepto de costos de seguridad del espacio objeto del contrato, a cargo de la Fundación desde el 30/08/2024 sin perjuicio de no haberle sido entregada la tenencia del inmueble. Ante la omisión de respuesta, CPM cursó notificación notarial informando a la Fundación la resolución contractual y teniendo por decaído el derecho de constituir el usufructo pactado, conforme las estipulaciones convenidas y lo anunciado en la intimación cursada previamente.

Luego de diversas y reiteradas reuniones en las que, por un lado, la Fundación insistió en extender la vigencia contractual sin proponer una solución concreta y viable a los incumplimientos verificados y CPM, por su parte, procuró la solución ordenada de las cuestiones pendientes, a principios del año 2026, se suscribió un instrumento que formalizó la resolución contractual y se dejó debida constancia que las partes nada tendrán que reclamarse en virtud del contrato decaído y/o de su extinción. En especial se consignó que

la Fundación, los herederos y/o los profesionales que tuvieron alguna intervención en el frustrado proyecto del Memorial nada tienen que reclamar a CPM en virtud del convenio decaído, comprometiéndose a mantenerla indemne. En esa línea, los arquitectos involucrados, personalmente, presentaron nota confirmando expresamente la liberación e indemnidad indicadas en la resolución contractual.

b.6 Conflicto planteado con el Arzobispado de Buenos Aires.

Durante el ejercicio 2025 se continuó trabajando para avanzar en la celebración de un acuerdo transaccional que dé fin al litigio planteado -en el expediente judicial iniciado en el año 2023 por CPM- contra el Arzobispado de Buenos Aires por revocación de la donación con cargo que oportunamente aquélla realizara a favor de éste último respecto del inmueble identificado como Manzana 1 R Circunscripción 21, Sección 98 de Dique 2 Sector Este de Puerto Madero.

En la causa judicial ambas partes han expuesto su posición. CPM sostiene que el destino de estación de servicio, locales comerciales y oficinas que, conforme el derecho de superficie que el Arzobispado había constituido a favor de Lomfako S.A., pretendía asignársele a parte del predio donado, constituye una transgresión del cargo impuesto. En esa línea, la revocación de la donación promovida por CPM se sustenta en la extralimitación de los destinos de culto y educación a los que se condicionó la liberalidad y en la inoponibilidad a su respecto de la inscripción del derecho real de superficie.

Por su parte, el Arzobispado entiende que el cargo de la donación no fijó un “destino exclusivo” del Inmueble, que el plazo estipulado para el cumplimiento del cargo aún no estaba vencido y que CPM no podía

solicitar la revocación de la donación sino solo requerirle el cumplimiento del cargo, puesto que el Arzobispado entiende que su dominio perfecto ya se ha consolidado, atento haber transcurrido 10 años desde el perfeccionamiento de la donación en 2001, conforme su interpretación del art. 2459 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por el contrario, en lo relativo a la consolidación del dominio, CPM entiende que el plazo de los 10 años se debía computar -no desde el perfeccionamiento de la donación en 2001- sino desde la entrada en vigencia del nuevo Código en 2015.

A claras luces, CPM y el Arzobispado mantienen una controversia basada en sustanciales discrepancias, y se procura arribar a un acuerdo transaccional que ponga fin al conflicto, sin reconocer hechos ni derechos.

En dos oportunidades, ante la posibilidad de arribar a un acuerdo transaccional integral, las partes solicitaron al Tribunal interviniente la suspensión de los plazos procesales. Aún no se ha consensuado un texto definitivo, y si bien los plazos procesales se reanudaron, ambas partes continúan en tratativas de concretar esa solución.

Entre tanto, las obras que había iniciado el superficiario se mantuvieron suspendidas a raíz de la medida cautelar dictada judicialmente a pedido de CPM.

A fines de 2025, Lomfako S.A. efectuó una presentación en el expediente judicial de revocación de la donación, anunciando que arribaron a un acuerdo con el Arzobispado de extinción en forma anticipada del derecho real de superficie otorgado a su favor, sin brindar los términos del arreglo.

c. Consultoría

A partir de la asistencia de CPM a diferentes eventos y reuniones convocadas por diversos actores institucionales en el exterior del país, la sociedad ha establecido

contacto con distintas autoridades de gobiernos locales, generando la oportunidad de celebrar posibles contratos en relación a cada una de estas ciudades

Alcalde de Montería, Colombia

En el marco de su agenda internacional, el alcalde de la ciudad de Montería, Colombia, Hugo Kerguelén y su equipo fueron recibidos por técnicos y autoridades de CPM quienes compartieron detalles de las diferentes herramientas jurídicas involucradas en la reconversión para usos urbanos de la infraestructura portuaria obsoleta. Las autoridades de la ciudad colombiana mostraron su interés en explorar el modelo de transformación urbana de Puerto Madero basado en la articulación entre los gobiernos nacional y de la ciudad y el sector privado.

Alcalde de Auckland, Nueva Zelanda

En el contexto de la agenda de vinculación internacional CPM recibió al alcalde de la ciudad de Auckland, Nueva Zelanda, Sr. Wayne Brown y su equipo técnico. Se compartieron visiones sobre el desarrollo urbano de Puerto Madero y sobre el objetivo de transformar Auckland en una ciudad global de alto rendimiento económico. Tras el encuentro, se realizó un recorrido por puntos estratégicos de Puerto Madero, con el fin de intercambiar experiencias sobre desarrollo urbano y gestión de activos.

Foro Rivercity Global Forum 2025, Colombia

Durante el ejercicio 2025 CPM fue invitada a participar del foro Rivercity Global Forum 2025: Vive el río, en la ciudad de Montería, Colombia. Este foro organizado por ONU-Hábitat, la Organización de los Estados Americanos (OEA), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF) y MedCities,

reunió más de 60 autoridades y expertos internacionales en la planificación territorial de ciudades con costas de río. CPM compartió su experiencia y su visión técnica y multidisciplinaria en la urbanización de Puerto Madero.

Universidad de Alcalá, España

La Universidad de Alcalá, extendió una invitación, a fin de dar a conocer a CPM el sistema de trabajo y funcionamiento de la Oficina de Proyectos e Infraestructuras de la alta casa de estudios, que se constituyera junto con la administración pública local en una pieza clave del desarrollo urbanístico de la ciudad universitaria de Alcalá de Henares, Madrid. Se compartieron puntos de vista sobre el trabajo que ambas instituciones llevan a cabo con el fin de fortalecer el vínculo institucional que redunde en mutuos beneficios en conocimientos y experiencias.

Subsecretaría de Atención Primaria, Ambulatoria y Comunitaria (SSAPAC) del Ministerio de Salud y Subsecretaría de Relaciones Gubernamentales (SSRG) del Ministerio de Justicia del GCABA.

La suscripción del convenio específico de fecha 28/01/26 por el que se encomienda a CPM el gerenciamiento del proyecto y obra de un Centro de Salud y Asistencia Comunitaria (CESAC N° 52) en el Barrio de Pompeya, Comuna 4, CABA, y su ejecución -conforme se detalló en el punto a.4.1.iii)- es acorde con las facultades estatutarias de CPM e importa reforzar una vez más la capacidad de la sociedad de desarrollar sus actividades más allá del ámbito originario de Puerto Madero..

IV GESTIÓN CULTURAL Y BENEFICIO SOCIAL

a. Acciones de comunicación.

CPM comunica al público a través de su página web y sus redes sociales Instagram @puertomadero.ba @corporacionpm y LinkedIn, las actuaciones de la empresa así como las iniciativas ligadas al deporte, al arte, al espectáculo, y filantrópicas que acontecen en el barrio y en la que presta fundamental asistencia. Promueve acciones culturales y promociona las actividades institucionales que organiza y de las que forma parte. Informa cortes de calles y desvíos por obras y eventos, y toda otra información relevante que pudiere afectar a los vecinos.

b. Relaciones con la comunidad.

CPM mantiene contacto permanente con los organismos oficiales que prestan servicios públicos de seguridad en el barrio de Puerto Madero: Comisaría 1E de la Policía de la Ciudad y Prefectura Naval Argentina; así como con la Junta Comunal N° 1 con competencias en el Barrio.

Adicionalmente, la sociedad tiene comunicación con los establecimientos culturales y educativos emplazados en el barrio: museos, escuelas, universidades, templos.

c. Participación en la EXPOSICIÓN ANUAL DE ARQUITECTURA, DISEÑO INTERIOR E INDUSTRIA "CASA FOA" a beneficio de la Fundación Oftalmológica Argentina Jorge Malbrán BENEFICIO DE LA FUNDACIÓN OFTALMOLÓGICA ARGENTINA JORGE MALBRAN (FOA)

Entre el 1° de Octubre y el 9 de noviembre de 2025, tuvo lugar en Distrito Madero Harbour - emprendimiento de GNVGroup- la exposición anual que contó con más de 5.900 m² y 35 espacios intervenidos por arquitectos, diseñadores, paisajistas y artistas, bajo la temática "Maximalismo Urbano".

En el marco de su 40ª edición, la organización ha convocado a CPM a participar de la muestra, otorgándole un espacio institucional gratuito y exclusivo destinado a la promoción y visibilización de su marca y su actividad.

La participación de CPM constituyó una oportunidad estratégica para evidenciar el proceso de urbanización llevado adelante y el aporte institucional en la transformación del barrio, en una muestra de gran prestigio como Casa FOA que -ya en 1993- realizó una de las primeras exposiciones en el Dock 5 de Puerto Madero, en una época que marcaba los comienzos del proceso de urbanización del barrio.

La propuesta expositiva se ha concebido tomando como eje central el libro Puerto Madero a Mano Alzada. Se ha diseñado el stand y el contenido de la muestra, de manera que permitan recorrer visual y conceptualmente la transformación de Puerto Madero y resaltar el rol de CPM en dicho proceso.

d. Publicaciones

El libro "Puerto Madero a Mano Alzada" que conjuga textos sobre la historia del Puerto de Buenos Aires y su Plan Maestro de Desarrollo Urbano con croquis a mano alzada del archivo de CPM, en sus versiones

tapa dura y tapa blanda han sido comercializados.

Están expuestos en diferentes librerías y Museos, a saber: Casa de la Cultura de la Ciudad de Buenos Aires, Colección de Arte Amalia Lacroze de Fortabat, librería Técnica CP67, librería Galerna y librería Moderna Buenos Aires.

Durante el 2025 fue expuesto y comercializado dentro del stand que CPM montó en la muestra Casa FOA.

e. Permisos temporarios de filmación

CPM impulsa la visualización del barrio comercializando permisos temporarios de filmación en la vía pública y en locaciones propias, para proyectos audiovisuales, producciones fotográficas, comerciales, documentales, series, miniseries, tanto nacionales como internacionales.

f. Responsabilidad Social Empresaria

Se han realizado donaciones a diferentes entidades, a saber:

Prefectura Naval Argentina al Servicio de Seguridad de Puerto Madero

La Prefectura Naval Argentina actúa en Puerto Madero como autoridad marítima y fuerza de seguridad, controlando la navegación en los diques, salvaguardando la vida humana, previniendo delitos, protegiendo el medio ambiente y regulando el tráfico deportivo. CPM en apoyo a las tareas llevadas a cabo ha colaborado con la provisión e instalación de salvavidas y otorgando en comodato un módulo sanitario prefabricado doble para el uso exclusivo del personal de la fuerza.

Armada Argentina.

Preservación patrimonial y puesta en valor del Buque Museo Fragata ARA Presidente Sarmiento amarrada en el espejo de agua del Dique 3. CPM ha mantenido

reuniones con la Secretaria General de la Armada Argentina encaminadas a aportar su colaboración en la restauración del castillo de proa y la cabina del puente de comando, del Buque Museo Fragata ARA Presidente Sarmiento que presentan un notable estado de deterioro. La mentada colaboración se enmarca en las directrices fundacionales de CPM de conservar emblemáticos patrimonios navales, otorgándoles un marco institucional, cultural y paisajístico significativo, y resaltando la importancia de la historia marítima argentina. La cooperación se traduce en la provisión de materiales necesarios para poner en valor la embarcación.

Defensoría del Pueblo del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En el marco de la autorización de uso gratuito del bajo Grúa 8 ubicada en el sector oeste del Dique 4, efectuada a la Defensoría del Pueblo de la Ciudad para el emplazamiento de la oficina Defensoría del Turismo de la Ciudad que desarrolla tareas de servicio al Ciudadano, CPM ha realizado el relevamiento, inspección y evaluación técnica para la puesta en valor del local sito bajo la grúa.

g. Distinciones

Casa FOA 40 años 2025 - Madero Harbour - MEJOR ESPACIO INSTITUCIONAL

CPM fue distinguido con el premio al Mejor Espacio Institucional en la 40° edición de Casa FOA. El espacio institucional se inspiró en el libro Puerto Madero a Mano Alzada, creado junto al CPAU - Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo- que invita a recorrer la evolución del barrio a través de croquis, dibujos y recursos audiovisuales.

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

	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
ACTIVO				
Total del activo corriente	7.888.214.204	16.057.267.310	(8.169.053.106)	-51%
Total del activo no corriente	18.571.643.425	12.167.326.865	6.404.316.561	53%
Total del activo	26.459.857.629	28.224.594.175	(1.764.736.545)	-6%
PASIVO				
Total del pasivo corriente	1.620.429.706	7.975.891.983	(6.355.462.275)	-80%
Total del pasivo no corriente	9.585.729.923	9.255.442.301	330.287.622	4%
Total del pasivo	11.206.159.629	17.231.334.284	(6.025.174.653)	-35%
PATRIMONIO NETO	15.253.698.000	10.993.259.891	4.260.438.108	39%
Total del pasivo y patrimonio neto	26.459.857.629	28.224.594.175	(1.764.736.545)	-6%

Las principales variaciones del **Activo Corriente** con respecto al ejercicio anterior son las siguientes:

- Incremento de Caja y bancos debido principalmente al saldo de moneda extranjera al cierre de 2025.
- Disminución de Inversiones financieras por su utilización para el financiamiento de las obras comprometidas por la ley antedicha.

- Incremento de Cuentas por cobrar a clientes en moneda debido a la cuota a cobrar de USD 420.000, el 30/5/2026 por la venta del terreno en conjunto con el ITBA.

Las principales variaciones del **Activo No Corriente** con respecto al ejercicio anterior son las siguientes:

- Incremento de Cuentas por cobrar a clientes en moneda debido al saldo a cobrar

de USD 500.000, el 30/05/2028 por la venta del terreno en conjunto con el ITBA.

- Incremento de las Inversiones financieras debido al aporte de \$3.100 millones efectuado a Garantizar SGR y un mayor saldo comparativamente con el ejercicio anterior de \$2.917 millones de bonos del Estado Nacional.

- Incremento del rubro Otros Activos por la obra de rehabilitación de núcleos sanitarios.

Las principales variaciones del **Pasivo** con respecto al ejercicio anterior son las siguientes:

- El rubro Deudas comerciales presenta una disminución circunstancial relacionada con el giro comercial habitual de la empresa.
- El rubro Deudas con partes relacionadas corrientes y no corrientes disminuyeron por la

realización de obras en cumplimiento de la ley 5.797 (Ver Anexo XIII a los Estados Contables).

Estructura de resultados comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
Resultado Operativo Ordinario	3.440.954.329	257.260.096	3.183.694.233	1238%
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	1.800.289.734	(1.077.573.144)	2.877.862.877	-267%
Otros ingresos y egresos	(28.716.895)	316.666.013	(345.382.908)	-109%
Ganancia / (Pérdida) antes del impuesto a las ganancias	5.212.527.168	(503.647.035)	5.716.174.202	-1135%
Impuesto a las ganancias	(952.089.059)	(851.907.029)	(100.182.030)	-12%
Ganancia / (Pérdida) del ejercicio	4.260.438.109	(1.355.554.064)	5.615.992.172	414%

La mayor ganancia del ejercicio 2025 con respecto a 2024 se debe principalmente a la venta del terreno en forma conjunta con

el ITBA por un total de \$5.367.610.152 (USD 3.920.000).

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

	31/12/2025	31/12/2024
	\$	\$
Flujos neto de efectivo (utilizado en) las actividades operativas	(3.000.572.757)	(14.107.123.954)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.429.821.608	11.391.125.266
Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo	1.429.248.851	(2.715.998.687)

El aumento neto de efectivo al 31/12/2025, \$1.429.248.851 fue generado por \$4.429.821.608 provenientes de actividades de inversión netos de la

utilización de \$3.000.572.757 en actividades operativas -principalmente para los pagos de obras comprometidas por la Ley 5797-.

VI INDICADORES ECONÓMICOS y FINANCIEROS

A continuación, se exponen los principales índices o ratios financieros en forma comparativa con el ejercicio anterior.

Índice	Fórmula	31/12/2025			31/12/2024		
		Fórmula		Índice	Fórmula		Índice
Liquidez	Activo Corriente/ Pasivo Corriente	7.888.214.204 /	1.620.429.706	4,8680	16.057.267.310 /	7.975.891.983	2,0132
Solvencia	Patrimonio Neto/ Pasivo Total	15.253.698.000 /	11.206.159.629	1,3612	10.993.259.891 /	17.231.334.284	0,6380
Inmovilización del capital	Activo No Corriente/ Activo Total	18.571.643.425 /	26.459.857.629	0,7019	12.167.326.865 /	28.224.594.175	0,4311
Rentabilidad	Resultado del Ejercicio/ Patrimonio Neto Promedio	4.260.438.109 /	13.123.478.945	32,46%	-1.355.554.064 /	11.671.036.921	-0,1161

VII TRATAMIENTO DE LOS RESULTADOS

En cumplimiento de la Ley General de Sociedades -L.19.550- y normativa de aplicación de la Inspección General de Justicia con respecto al tratamiento a dar por la asamblea general ordinaria de las

ganancias no asignadas, \$4.260.438.109: Será destinado un 5%, \$213.021.905 a la Reserva Legal y el resto, \$4.047.416.204 a Reserva Facultativa.

VIII OBJETIVOS Y PERSPECTIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE

Para el año 2026 se prevé:

1. Llevar adelante el proceso de selección y contratación para la ejecución de la obra del Centro de Salud y Asistencia Comunitaria (CESAC N° 52) en el Barrio de Pompeya, de CABA, con ajuste a las previsiones del Reglamento para la Adquisición, Enajenación y Contratación de Bienes y Servicios de CPM y del Pliego de Bases y Condiciones elaborado de acuerdo al Anteproyecto Avanzado remitido por el GCABA. Asimismo, realizar todos los actos conducentes para la efectiva realización y terminación de la citada obra, cumpliendo con las previsiones del convenio suscripto el 28/01/26. Ello comprende, administrar adecuadamente los fondos transferidos por el GCABA para la ejecución de la obra y asegurar la contraprestación prevista contractualmente a favor de CPM.

2. En el marco de las previsiones de la Ley CABA 5797/17 avanzar con los estudios de factibilidad técnica y la ejecución de obras y mejoras en el Parque Lineal del Bajo y su entorno urbano así como aquellas vinculadas al uso educación pública, mediante la afectación total del saldo de los recursos asignados a tal fin.

3. Asignar destino a las Parcelas 1b de la Manzana 72 y 2b de la Manzana 1U, de acuerdo a los resultados derivados de los estudios de mercado y de factibilidad técnico-urbanística, a los fines de su explotación comercial, contemplando actividades compatibles con el entorno, teniendo en consideración las últimas modificaciones introducidas a la normativa que rige los usos de la zona y la estimación del impacto que se verificará en dichos inmuebles luego de realizadas las obras y

operaciones inmobiliarias que se proyectan en los predios aledaños.

4. Evaluar la asignación de nuevos destinos (comerciales, culturales y/o institucionales) de la parcela 4 de la Manzana 66 para instrumentar acciones tendientes a potenciar el área, atento la disponibilidad actual del predio, luego de la resolución contractual instrumentada el 04/03/2026, que dejara sin efecto el derecho de la Fundación Diego Armando Maradona a constituir un usufructo gratuito para el emplazamiento del Memorial proyectado.

5. Maximizar los esfuerzos para resolver el conflicto planteado con el Arzobispado de la Ciudad de Buenos Aires por la transgresión al cargo impuesto a la donación que oportunamente realizara CPM a favor de éste último respecto del inmueble identificado como Manzana 1 R Circunscripción 21, Sección 98 de Dique 2 Sector Este de Puerto Madero, conforme lo expuesto en el apartado III b.6. de la presente. La extinción anticipada del derecho de superficie informada por Lomfako S.A. a fines del 2025 en el expediente judicial -dejándolo sin efecto- y la manifestación de haber, tanto el superficiario como su otorgante, declinado sus pretensiones en relación al derecho real oportunamente constituido, hacen vislumbrar mejores

condiciones para la suscripción de un acuerdo transaccional con el Arzobispado, que ponga fin a la situación litigiosa y al proceso de revocación de la donación brindando una solución definitiva e integral de la controversia, sin reconocer hechos ni derechos y sin afectar los intereses patrimoniales de CPM, de acuerdo a lo resuelto por los accionistas en la Asamblea Extraordinaria de fecha 19/09/2023.

6. A fin de maximizar los recursos de CPM llevar adelante los procesos de selección y contratación para la explotación comercial de los sectores no alcanzados por contrataciones vigentes de los espejos de Agua de los Diques 1 y 3.

7. Intensificar el trabajo que la sociedad viene realizando con las diferentes jurisdicciones y equipos técnicos de organismos con facultades de disposición y administración sobre inmuebles ociosos no operativos y/o subutilizados del Estado Nacional y de CABA, para el desarrollo de proyectos urbanísticos continuadores del ya realizado en Puerto Madero, que potencien las zonas involucradas y valoricen dichos activos para su posterior comercialización, a través de una herramienta jurídica idónea y viable.

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, 14 de abril de 2026.

EL DIRECTORIO

NÓMINA DEL DIRECTORIO
Cargos vigentes por el ejercicio que finaliza, al 31/12/2025

PRESIDENTE

Dra. Agustina Olivero Majdalani (*)

VICEPRESIDENTE

Dra. Silvia Vicenta Bottiroli(***)

DIRECTORES TITULARES

Arq. Eduardo Alfonso Albanese (*)
Sr. Marcelo German Wechsler (**)
Sra. Silvia María Eva Gottero (*)
Dra. Macarena Alifracó(***)

(*) Designados por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 8 de enero de 2024 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

(**) Designado por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 16 de enero de 2024 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

(***) Designadas por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 8 de agosto de 2024 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

NÓMINA DEL DIRECTORIO
Cargos vigentes a la fecha de emisión de los presentes Estados Contables

PRESIDENTE

Dra. Silvia Vicenta Bottiroli (*)

VICEPRESIDENTE

Dra. María Inés Parry(*)

DIRECTORES TITULARES

Arq. Eduardo Alfonso Albanese(*)
Sr. Marcelo German Wechsler(*)
Sra. Silvia María Eva Gottero(*)
Dra. Macarena Alifracó(*)

(*) Designados por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 13 de febrero de 2026 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2027.

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA
Cargos vigentes por el ejercicio que finaliza, al 31/12/2025**SÍNDICOS TITULARES**

Cr. Walter Miner (*)
Dr. Martín Esteban Scotto (*)
Cr. Raúl Mosquera Arzamendia (**)

SÍNDICO SUPLENTE

Dra. Cecilia Leonor Carabelli (*)
Cr. Gustavo Alberto Macagno (*)

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 16 de enero de 2024 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

(**) Designado por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 28 de febrero de 2024 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2025.

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA
Cargos vigentes a la fecha de emisión de los presentes Estados Contables**SÍNDICOS TITULARES**

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia (*)
Dr. Martín Esteban Scotto (*)
Dr. Matías Nauhel Quinteros Suarez(*)

SÍNDICO SUPLENTE

Dra. Cecilia Leonor Carabelli (*)

(*) Designados por la Asamblea General Ordinaria celebrada con fecha 13 de febrero de 2026 con mandato por dos ejercicios hasta la Asamblea que trate el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2027.

Domicilio legal	Av.Calabria 1691 - 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 04 de noviembre de 2021
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

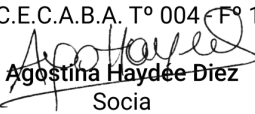
Ejercicio N°	Iniciado el	Finalizado el
36	1° de enero de 2025	31 de Diciembre de 2025

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL - ACCIONES (*)

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

(*) Ver Nota 8.2.

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

- » Estado de Situación Patrimonial
- » Estado de Resultados
- » Estado de Evolución del Patrimonio Neto
- » Estado de Flujos de Efectivo
- » Notas a los Estados Contables
- » Anexo I – Activos y pasivos en moneda extranjera
- » Anexo II – Inversiones financieras
- » Anexo III – Bienes de uso
- » Anexo IV – Activos intangibles
- » Anexo V – Bienes públicos
- » Anexo VI – Redes de servicios públicos
- » Anexo VII – Propiedades de Inversión
- » Anexo VIII – Previsiones
- » Anexo IX – Resultado de los servicios por la actividad
- » Anexo X – Información requerida art. 64, Punto I, inc. b, Ley General de Sociedades
- » Anexo XI – Obligaciones emergentes Ley 5.797
- » Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente
- » Informe de la Comisión Fiscalizadora



2 ESTADOS BÁSICOS

—Situación patrimonial

Estado de Situación Patrimonial 25

—Resultados

Estado de Resultados 26

—Evolución patrimonial

Estado de Evolución del Patrimonio Neto 27

—Fondos

Estado de Flujos de Efectivo 28 | 29

Estado de Situación Patrimonial

Estados Básicos

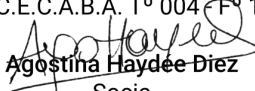
Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

2

Al 31 de diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior.

ACTIVOS	2025	2024	Notas y Anexos
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	1.173.076.922	961.806.325	5.1 I
Inversiones financieras	5.507.021.070	14.735.944.454	5.2 II - I
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	1.022.131.904	263.485.853	5.3 VIII - I
Créditos impositivos	92.803.151	69.074.157	5.4
Otras cuentas por cobrar en moneda	20.210.722	0	5.5
Otras cuentas por cobrar en especie	72.970.435	26.956.521	5.6
Total activo corriente	7.888.214.204	16.057.267.310	
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones financieras	8.672.711.416	2.656.090.641	5.2 II - I
Cuentas por cobrar a clientes en moneda	1.015.804.979	274.104.697	5.3 I
Créditos impositivos	0	122.198.816	5.4
Otros activos	454.907.800	211.471.709	5.7 VI
Bienes de uso	4.445.510.993	7.182.021.084	5.8 III
Bienes públicos	0	0	5.9 V
Propiedades de inversión	3.976.602.459	1.708.517.525	5.10 VII
Activos intangibles	6.105.778	12.922.393	5.11 IV
Total activo no corriente	18.571.643.425	12.167.326.865	
TOTAL ACTIVOS	26.459.857.629	28.224.594.175	
PASIVOS	2025	2024	Notas y Anexos
PASIVO CORRIENTE			
Deudas:			
• Con proveedores de bienes y servicios	332.388.643	733.381.638	5.12
• Fiscales	67.527.334	55.946.469	5.13
• Laborales y previsionales	260.867.860	243.491.402	5.14
• En especie con partes relacionadas	0	6.117.330.290	5.15 XI
• En moneda con partes relacionadas	184.996.718	165.776.474	5.16
• Otras en moneda	250.084.716	183.994.152	5.17
• En especie	524.564.435	475.971.558	5.18
Total pasivo corriente	1.620.429.706	7.975.891.983	
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas:			
• En especie con partes relacionadas	7.862.795.758	8.128.236.159	5.15 XI
• Otras en moneda	5.820.000	11.132.287	5.17 I
Previsiones	37.112.863	17.814.655	VIII
Pasivo neto por impuesto diferido	1.680.001.302	1.098.259.200	4
Total pasivo no corriente	9.585.729.923	9.255.442.301	
TOTAL PASIVOS	11.206.159.629	17.231.334.284	
PATRIMONIO NETO	2025	2024	
Según estado respectivo	15.253.698.000	10.993.259.891	
Total del patrimonio neto	15.253.698.000	10.993.259.891	
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	26.459.857.629	28.224.594.175	

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior.

RESULTADO POR LA ACTIVIDAD	2025	2024	Notas y anexos
Ingresos por la venta de bienes y prestación de servicios	8.404.324.714	2.896.867.748	5.19 IX
Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	(117.734.339)	(384.798.923)	IX - X
Ganancia Bruta	8.286.590.375	2.512.068.825	
INGRESOS Y GASTOS OPERATIVOS	2025	2024	Notas y anexos
Gastos			
De Urbanización	(2.629.783.331)	(2.286.699.805)	X
De Administración	(3.908.474.165)	(1.701.611.933)	X
De Comercialización	(342.980.541)	(138.157.313)	X
Recupero de desvalorización	2.035.601.991	1.871.660.322	5.20
Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)			
Generados por activos	2.696.509.623	438.988.604	2.3 5.21
Generados por pasivos	475.102.989	590.913.849	2.3 5.21
			2.3 5.21
R.E.C.P.A.M.	(1.371.322.878)	(2.107.475.597)	
Otros ingresos y egresos netos	(28.716.895)	316.666.013	5.22
Ganancia (Pérdida) antes del impuesto a las ganancias	5.212.527.168	(503.647.035)	
Impuesto a las Ganancias	(952.089.059)	(851.907.029)	3.17 4
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	4.260.438.109	(1.355.554.064)	

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estados Básicos

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior.

	2025							2024
DETALLE	APORTE DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS			TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	
	GANANCIAS RESERVADAS		RESULTADOS NO ASIGNADOS	Total				
	Capital Social	Ajuste de Capital			Total	Reserva legal	Reserva facultativa	
Saldos al inicio reexpresados al 31/12/2025	69.255.224	8.221.529.064	8.290.784.288	202.901.485	3.855.128.184	(1.355.554.065)	2.702.475.603	10.993.259.891
Absorción de pérdidas conforme lo decidido en la Asamblea General Ordinaria:								
* celebrada el 12/05/2025					(1.355.554.065)	1.355.554.065		
Resultado del ejercicio según Estado de Resultados						4.260.438.109	4.260.438.109	(1.355.554.064)
SALDOS AL CIERRE	69.255.224	8.221.529.064	8.290.784.288	202.901.485	2.499.574.119	4.260.438.109	6.962.913.712	10.993.259.891

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - 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

Por Comisión Fiscalizadora

[Firma]

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular

[Firma]

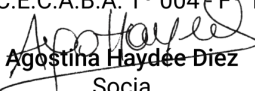
Dra. Silvia Vicenta Bottiroli

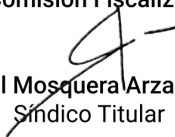
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior.

VARIACIONES DEL EFECTIVO y SUS EQUIVALENTES	2025	2024
Efectivo y sus equivalentes al inicio del Ejercicio	1.935.444.605	4.651.443.292
Efectivo y sus equivalentes al cierre del Ejercicio	3.364.693.456	1.935.444.605
Aumento / (Disminución) neta del efectivo y sus equivalentes	1.429.248.851	(2.715.998.687)
CAUSA DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Actividades Operativas		
Ganancia / (Pérdida) ordinaria del ejercicio	4.260.438.109	(1.355.554.064)
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de actividades operativas		
Impuesto a las ganancias	952.089.059	851.907.029
Depreciación de bienes de uso	373.388.608	177.670.003
Depreciación de bienes públicos	1.987.374.044	1.987.374.043
Depreciación de propiedades de inversión	117.734.339	384.798.923
Amortización de activos intangibles	6.816.615	6.541.864
Incremento de provisiones deducidas del activo	40.656.000	129.063.283
Recupero de provisiones deducidas del activo	(2.086.154.523)	(1.994.794.400)
Incremento de provisiones incluidas en el pasivo	23.570.746	13.009.310
Resultado neto inversión S.G.R.	(265.674.627)	189.431
Cambios en Activos y Pasivos operativos:		
- (Aumento) de cuentas por cobrar a clientes en moneda	(1.442.221.853)	(494.159.690)
- (Aumento) de créditos impositivos	(853.619.237)	(735.453.277)
- (Aumento) / Disminución de otras cuentas por cobrar en moneda	(20.210.722)	165.200.531
- (Aumento) de otras cuentas por cobrar en especie	(46.013.914)	0
- (Disminución) de deudas con proveedores de bienes y servicios	(400.992.995)	(421.336.132)
- Aumento / (Disminución) de deudas laborales y previsionales	17.376.458	(26.792.607)
- Aumento / (Disminución) de deudas fiscales	11.580.865	(11.212.014)
- (Disminución) / Aumento de deudas en especie con partes relacionadas	(6.382.770.691)	14.245.566.449
- Aumento de deudas en moneda con partes relacionadas	19.220.244	107.455.604
- Aumento / (Disminución) de otras deudas en moneda	60.778.277	(28.165.694.717)
- Aumento de deudas en especie	48.592.877	472.952.536
- (Disminución) por reexpresión de provisiones	(4.272.538)	(5.658.773)
- Aumento de pasivo por impuesto diferido	581.742.102	561.802.715
Flujo neto de efectivo (utilizado en) por las actividades operativas	(3.000.572.757)	(14.107.123.954)
Transporte	(3.000.572.757)	(14.107.123.954)

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

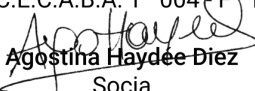
Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

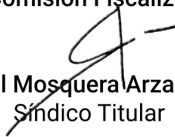

Dra. Silvia Vicenta Bottirola
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior.

CAUSA DE LA VARIACIÓN DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES - Continuación	2025	2024
Transporte	(3.000.572.757)	(14.107.123.954)
Actividades de Inversión		
- Disminución de inversiones financieras	4.695.955.489	12.039.673.369
- Pagos por compras de bienes de uso	(22.697.790)	(433.496.626)
- Pagos por compras de activos intangibles	0	(3.579.769)
- Pagos por inversiones en otros activos	(243.436.090)	(211.471.709)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	4.429.821.608	11.391.125.266
Actividades de Financiación		
No existen	0	0
Flujo neto de efectivo por las actividades de financiación	0	0
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	1.429.248.851	(2.715.998.687)

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3 | INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

—Notas

Notas a los Estados Contables 32 | 76

—Activos y pasivos en moneda extranjera

77

Anexo I — Activos y pasivos en moneda extranjera

—Inversiones financieras

Anexo II — 1ERA. PARTE 78

Anexo II — 2DA. PARTE 79

Anexo II — 3RA. PARTE 80

—Bienes de uso

Anexo III — 1ERA. PARTE 81

Anexo III — 2DA. PARTE 82

—Activos intangibles

Anexo IV 83

—Bienes públicos

Anexo V — 1ERA. PARTE 84

Anexo V — 2DA. PARTE 85

—Redes de servicios públicos

Anexo VI — 1ERA. PARTE 86

Anexo VI — 2DA. PARTE 87

—Propiedades de Inversión

Anexo VII — 1ERA. PARTE 88

Anexo VII — 2DA. PARTE 89

—Previsiones

Anexo VIII — Previsiones 90

—Resultado de los servicios por la actividad 91

Anexo IX — Resultado de los servicios por la actividad

—Gastos

Anexo X - 1ERA. PARTE 92

Anexo X - 2DA. PARTE 93

—Obligaciones emergentes Ley 5.797

Anexo XI — Obligaciones emergentes 94

Ley 5.797



3 | INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

—Informe de Auditoría emitido por el auditor independiente 95 | 98

—Informe de la Comisión Fiscalizadora 99 | 103

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 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 de la Nación y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires suscribieron un convenio para la creación de 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 y por el Decreto N° 2587/1989 de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, firmado el 17 de noviembre de 1989.

La constitución de la sociedad se enmarcó en las previsiones del artículo 7 de la Ley de Reforma del Estado N° 23.696, que permitió escindir cometidos, organización, funciones u objetivos sociales de empresas existentes para la creación de nuevas empresas o sociedades.

El capital de CPM se integró en partes iguales por ambos accionistas. El Estado Nacional a través de la escisión de Administración General de Puertos SE (Anexo I de la Ley de reforma del Estado), aportó las tierras a urbanizar, y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA), a través de la escisión de Autopistas Urbanas S.A., capitalizó aportes intelectuales y urbanísticos.

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, usufructos) es explotado para obtener los recursos operativos, ya que no cuenta con partida presupuestaria alguna proveniente de los accionistas.

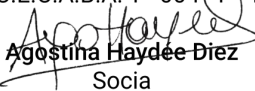
1.2 Actividad Principal

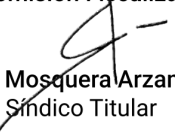
1.2.1.- Urbanización

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 de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

1.2 Actividad Principal - *continuación*1.2.1.- Urbanización - *continuación*

Los recursos de CPM han provenido, en primer lugar, de la venta de predios de su propiedad en el área denominada Puerto Madero y en segundo lugar y en especial hasta 2017, de ingresos por permisos de uso con destino a playas de estacionamiento vehicular localizadas en terrenos propios afectados parcialmente a la traza de la autopista del Paseo del Bajo. A partir de 2017 con la sanción de la Ley 5797 de la CABA, CPM cumplimenta las obligaciones emergentes de dicho cuerpo normativo, destinando las utilidades derivadas del producido de la venta de los predios resultantes del fraccionamiento de la parcela 1 b de la Manzana 1 Q, así como los resultados de la inversión de tales fondos, a obras de superficie del Paseo del Bajo y entorno y obras de uso educación pública (ver Nota 12).

1.2.1.1.- Venta de terrenos

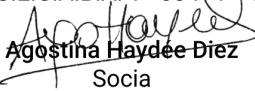
En 2025, de acuerdo a términos previamente acordados con el Instituto Tecnológico de Buenos Aires (ITBA), se realizó la venta conjunta de la franja de terreno de propiedad de CPM, identificada como Parcela 1 c Manzana 1 T, simultáneamente con las Parcelas linderas Nro. 3 y 2a de la Manzana 72 de propiedad

del ITBA a Banco de Valores S.A. (actuando como Sociedad Depositaria de SBS CREAURBAN DESARROLLO FONDO COMÚN DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO) por la suma de USD 28.000.000.-, correspondiendo a CPM la suma de USD 3.920.000.- por su parcela de aproximadamente 600 m2 -lindera a las vías del FFCC-, monto cancelable en tres cuotas, la primera de USD 3.000.000.- pagadera a la fecha de la escritura traslativa de dominio y, las dos restantes de USD 420.000.- y USD 500.000.-, a los 12 y 36 meses respectivamente, contados desde la fecha de la escritura.

En tal sentido, mediante acto notarial de fecha 30/05/2025 se concretó la venta de la Parcela 1 c y CPM percibió la primera cuota del precio, previéndose el cobro de los USD 420.000.- el 30/05/2026 y los USD 500.000.- el 30/05/2028.

A su vez, en virtud de las estipulaciones plasmadas en las Escrituras Nros. 427 y 430, el ITBA asumió el compromiso expreso de informar y acreditar ante CPM el destino educativo del producido de la venta de la Parcela 3. En esa línea, el ITBA viene dando cumplimiento al deber de comunicar a CPM el avance de la afectación de tales fondos al proyecto de construcción del nuevo campus ITBA en el Parque de la Innovación, conforme el destino educativo impuesto.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

1.2 Actividad Principal - *continuación*

La venta se encuentra registrada en el rubro Ingresos por la venta de bienes y prestación de servicios en el Estado de resultados. Las cuotas pendientes de cobro están incluidas en el rubro Cuentas por cobrar a clientes en moneda del Estado de situación patrimonial.

1.2.1.2.- Obras ley 5797/17

Centro Deportivo Colegio Nacional de Buenos Aires - UBA (Educación pública).

En relación a la obra del Centro Deportivo emplazada en el Campo de Deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires de la UBA, iniciada en el año 2023 siguiendo las previsiones de la Ley 5.797, se registra un avance del 99,12% al 31/12/2025.

El nuevo edificio deportivo tiene una superficie destinada a cancha cubierta de triple altura que da respuesta a los reglamentos de competencias intercolegiales de varios deportes (básquet, handball, papi fútbol y vóley). Cuenta con vestuarios y sanitarios, sala de profesores, enfermería, cafetería y otros espacios para la enseñanza y práctica de deportes. En la cubierta, junto a las terrazas verdes, se

desarrolla una cancha de césped sintético para la práctica de fútbol. Los trabajos de reconstrucción incluyen la nueva diagramación del playón deportivo a cielo abierto con canchas de handball, básquet, vóley, estacionamiento y áreas de descanso.

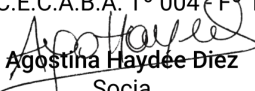
Se prevé suscribir la recepción provisoria de la obra con la contratista Riva SAICFA dentro del primer semestre de 2026.

1.2.1.3.- Otras Obras

Obra de rehabilitación de núcleos sanitarios y locales

En el marco de la realización de las acciones tendientes a explorar e impulsar desarrollos comerciales para aprovechar al máximo los recursos disponibles, CPM realizó el Anteproyecto de la obra de rehabilitación de tres núcleos sanitarios y locales anexos ubicados en las cabeceras de los boulevares Macacha Güemes, Azucena Villaflor, y Rosario Vera Peñaloza. En el mes de septiembre de 2024 convocó a la Licitación pública N° 01/2024, para la elaboración del Proyecto Ejecutivo y la ejecución de la obra de rehabilitación mencionada.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

1.2 Actividad Principal - *continuación*

La Obra involucró la realización de demolición, desmonte y retiro; la impermeabilización de muros y cubiertas, la adecuación de las instalaciones sanitarias (pluviales, cloacales y provisión de agua); albañilería (reacondicionamiento general, apertura de vanos, mampostería, revestimientos, pisos y zócalos); marmolería; carpinterías y herrería; cristales, espejos y vidrios; pintura e Instalación eléctrica.

Iniciados los trabajos con fecha 3/10/2024, la obra fue recibida el 25/07/2025, fecha en que se suscribió el Acta de Recepción Provisoria.

1.2.2.- Alquileres, usufructos y otros (Nota 5.19)

Ingresos por servicios: Los ingresos de CPM durante el ejercicio por alquileres corresponden a un 52,91% del total de ingresos por servicios de 2025. El 44,95% restante corresponden a usufructos constituidos sobre espejos de agua de Puerto Madero (Nota 9.1) y el 2,14% a otros.

1.2.3.- Consultoría

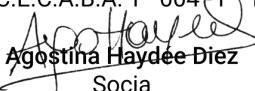
Desde 1999, CPM ha ampliado el objeto social de la Sociedad, permitiéndole actuar como gerenciadora, desarrolladora, fiduciaria o inmobiliaria en otros proyectos de desarrollo inmobiliario y urbanístico, tanto dentro como fuera del país. Durante 2025, no se han registrado ingresos de esta actividad.

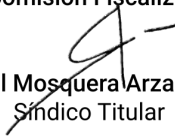
2. NOTAS GENERALES**2.1** Bases para la preparación de los Estados Contables

Los presentes Estados Contables están expresados en pesos en moneda homogénea de cierre (Nota 2.3) y han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 54 - T.O. RT 59 y Mod. -, (RT 54), emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución P. N° 460/2024 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

Esta resolución fue aplicada por la entidad a partir del 1 de enero de 2025, readecuando las cifras comparativas mediante la realización de ciertas reclasificaciones en la presentación de determinadas partidas originadas en la aplicación de la RT 54, sin generar diferencias en su reconocimiento y medición. A continuación, se detallan las principales reclasificaciones:

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

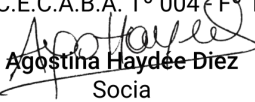
Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

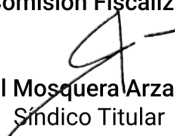

Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

2.1 Bases para la preparación de los Estados Contables - *continuación*

- | | |
|--|---|
| <p>a) El saldo de \$44.392.758 correspondiente a Valores a Depositar que se presentaba en el rubro "Caja y Bancos" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Cuentas por cobrar a clientes en moneda".</p> <p>b) El saldo de \$191.272.973 correspondiente a créditos impositivos que se presentaba en el rubro "Otros créditos" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Créditos impositivos".</p> <p>c) El saldo de \$26.956.521 correspondiente a derechos a recibir servicios que se presentaba en el rubro "Otros créditos" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Otras cuentas por cobrar en especie".</p> <p>d) El saldo de \$ 1.708.517.525 correspondiente a otros activos que se presentaba en el rubro "Otras Inversiones" no corrientes del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Propiedades de inversión".</p> <p>e) El saldo de \$ 32.526 correspondiente a las acciones de Garantizar S.G.R. que se presentaba en el rubro "Participaciones permanentes en sociedades" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Inversiones financieras".</p> | <p>f) El saldo de \$14.245.566.449 correspondiente a la deuda generada por las obligaciones impuestas por la ley GCBA 5.797 que se presentaba en el rubro "Otras deudas" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Deudas en especie con partes relacionadas".</p> <p>g) El saldo de \$1.098.259.200 correspondiente al pasivo neto por impuesto diferido que se presentaba en el rubro "Otras deudas" del Estado de situación patrimonial, se expone por separado en línea "Pasivo neto por impuesto diferido" en el pasivo no corriente.</p> <p>h) El saldo de \$165.776.474 correspondiente a la provisión de honorarios a directores que se presentaba en el rubro "Otras deudas" del Estado de situación patrimonial, se reclasificó al rubro "Deudas en moneda con partes relacionadas".</p> <p>i) El saldo de \$115.713.722 correspondiente a los cargos de deudores incobrables que se presentaba en el rubro "Otros ingresos y egresos" del Estado de resultados, se reclasificó al rubro "Recupero de desvalorización".</p> <p>Adicionalmente se realizaron modificaciones a los nombres de ciertos rubros.</p> |
|--|---|

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

2.2 Clasificación de la entidad

De acuerdo con lo establecido por la referida norma, la entidad reviste el carácter de restantes entidades (RE).

2.3 Unidad de medida

2.3.1 Información general

Los presentes Estados Contables han sido preparados en moneda homogénea a fecha de cierre del presente ejercicio, reconociendo en forma integral los efectos de la inflación de conformidad con lo establecido en la RT 54, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación.

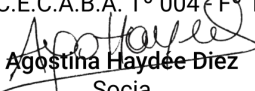
Con fines comparativos, se incluyen cifras patrimoniales al cierre del ejercicio anterior y de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el ejercicio económico finalizado en esa fecha (ver Nota 2.5). Dichas cifras han sido expresadas en moneda de cierre del presente ejercicio, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que el ajuste practicado modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio comparativo.

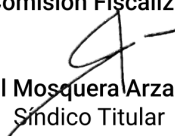
2.3.2 Descripción del proceso de expresión a moneda de cierre

A efectos de expresar 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 último ajuste, según corresponda).
- Calcular los coeficientes de ajuste aplicables. A tal efecto se utiliza el índice de precios FACPCE. La variación del índice utilizado para el ajuste de los Estados Contables ha sido del 31,55 % en el ejercicio económico finalizado el 31/12/2025.
- Aplicar los coeficientes de ajuste a los importes de las partidas anticuadas para expresarlas en moneda de cierre. A este respecto, las partidas que deberán ajustarse serán aquellas que no estén expresadas en moneda de cierre.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

2.3 Unidad de medida - continuación

La aplicación del proceso de ajuste por inflación establecido en la RT 54 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 ejercicio. Tales ganancias y pérdidas se exponen en el rubro "Resultados financieros y por tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.)" del Estado de Resultados.

Para la preparación de los presentes Estados Contables, el órgano de

administración de la entidad ha utilizado la siguiente simplificación dispuesta por la RT 54:

- No ha presentado la nota requerida por el párrafo 659 de la RT 54.

Los presentes Estados Contables deben ser leídos e interpretados considerando las limitaciones que la utilización de la dispensa antes mencionada podría provocar sobre la información en ellos contenida.

2.4 Uso de estimaciones en la preparación de los presentes Estados Contables

La preparación de Estados Contables requiere que el órgano de administración de la entidad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a la fecha de cierre, 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 presentes Estados Contables.

2.5 Información comparativa

Se han reclasificado ciertas cifras, como también nuevas revelaciones con

motivo de los cambios en las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE

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

3.1.- Activos y Pasivos en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera han sido medidos al tipo de cambio de las correspondientes divisas del mercado libre de cambios según la cotización vigente del Banco Nación a la fecha de cierre de los Estados Contables. El detalle respectivo se expone en el Anexo I. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio, dentro del rubro Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo el R.E.C.P.A.M.).

3.2.- Caja y Bancos

El efectivo disponible y los saldos en bancos han sido medidos por su importe nominal.

3.3.- Inversiones financieras

- **Colocaciones a plazo fijo:** al valor de la inversión más los intereses devengados a la fecha de cierre (costo amortizado).
- **Fondos comunes de inversión:** a su valor de cotización a la fecha de cierre (valor razonable).

- **Cauciones:** al valor de la inversión más los intereses devengados a la fecha de cierre (costo amortizado).
- **Títulos Públicos:** valuados a su valor de cotización a la fecha de cierre del ejercicio (valor razonable).
- **Letras:** valuadas a su valor de cotización a la fecha de cierre del ejercicio. Las mismas podrían ser convertidas en dinero en un plazo distinto al estimado en la medida de la necesidad de fondos requerida para la realización de las obras encomendadas por los accionistas (valor razonable).
- **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.
- **Acciones Sociedad de Garantía Recíproca:** Están medidas a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo a lo indicado en la Nota 2.3.

El detalle respectivo se expone en el Anexo II.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.4.- Cuentas por cobrar a clientes en moneda, Créditos impositivos, Otras cuentas por cobrar en moneda

Las cuentas por cobrar a clientes en moneda, créditos impositivos y las otras cuentas por cobrar en moneda se miden al valor nominal, netos de la provisión por desvalorización, de corresponder.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de desvalorización de los rubros mencionados, y se procede al reconocimiento de las pérdidas por desvalorización en el resultado del período en caso de que su importe contable supere su valor recuperable.

La provisión para desvalorización de las cuentas por cobrar se calcula en función de la antigüedad de la cartera, la evolución de las cobranzas y el análisis individual de riesgo de incobrabilidad.

Al cierre no se identifican indicios de desvalorización de los créditos impositivos.

3.5.- Otras cuentas por cobrar en especie

Las otras cuentas por cobrar en especie se originan en anticipos de efectivo por lo que la medición contable de estas

partidas se ha efectuado considerando el valor de las sumas entregadas.

3.6.- Bienes de Uso

Los bienes de uso están medidos a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo a lo indicado en la Nota 2.3, neto de sus depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones han sido calculadas sobre los valores reexpresados de los respectivos activos.

Las depreciaciones están calculadas por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de dicha vida útil.

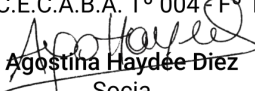
El detalle respectivo se expone en el Anexo III.

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.

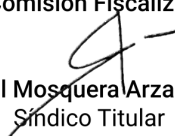
Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

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


Agustina Haydee 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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

Los bienes públicos se han valuado al costo de construcción reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3 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 2025 y 2024 (Anexo V), la cual se expone restando del rubro.

3.8.- Propiedades de inversión

- **Diques:** Los diques provienen 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

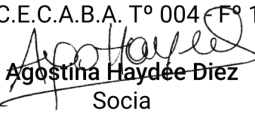
MCBA se refieren a aportes intelectuales y urbanísticos como el Plan Maestro y las normas urbanísticas del área.

Al cierre del ejercicio, los valores originales fueron reexpresados siguiendo los lineamientos indicados en Nota 2.3 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.

- **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 9.1.4).

Las mismas fueron valuadas al costo de adquisición reexpresado siguiendo los lineamientos indicados en Nota 2.3, 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.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

- **Inmuebles:** Se incluyen en este rubro los inmuebles afectados al alquiler. están medidos a su costo de adquisición reexpresado de acuerdo a lo indicado en la Nota 2.3, neto de sus depreciaciones acumuladas. Las depreciaciones han sido calculadas sobre los valores reexpresados de los respectivos activos. La proporción equivalente al terreno no se deprecia.

Las depreciaciones están calculadas por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de dicha vida útil.

El detalle respectivo se expone en el Anexo VII.

3.9.- 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 2.3 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 detalle respectivo se expone en el Anexo VI.

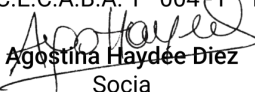
3.10.- Activos Intangibles

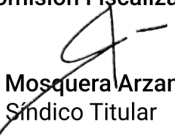
Las licencias adquiridas están valuadas a su costo reexpresado de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.3, neto de la correspondiente amortización acumulada al cierre de cada ejercicio. Las amortizaciones han sido calculadas sobre los valores reexpresados de los respectivos activos.

Las amortizaciones están calculadas por el método de la línea recta en base a la vida útil estimada de los bienes, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de dicha vida útil.

El detalle respectivo se expone en el Anexo IV.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.11.- Valor recuperable de los Bienes de Uso, Propiedades de inversión, Activos intangibles y Otros activos

El valor recuperable de los Bienes de Uso, Propiedades de inversión, Activos intangibles y Otros activos, es revisado a cada cierre en tanto que algún suceso o cambio en las circunstancias indique indicios de deterioro.

En caso de identificar una desvalorización, se reconoce una pérdida por el importe en exceso del valor en libros del activo respecto de su importe recuperable.

A efectos de evaluar las pérdidas por desvalorización, los activos se agrupan al nivel de actividad o línea de negocio identificable, cuyo desarrollo por parte de la entidad genera entradas de efectivo independientes de otras actividades o líneas de negocio (AGEs), o cuando fuera posible de cada activo individual.

En el presente ejercicio, la entidad ha realizado la presente evaluación y no ha identificado indicios de deterioro.

3.12.- 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.

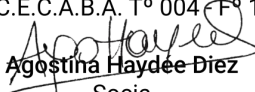
- **Previsión por riesgo de otros créditos:** se ha constituido para reducir la valuación de los otros créditos a su probable valor de recupero en base al análisis individual, en función de la expectativa de realización de los mismos y teniendo en cuenta la información de los asesores legales de la Sociedad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

El detalle respectivo se expone en el Anexo VIII.

Incluidas en el pasivo:

- **Para juicios:** se ha constituido previsión para juicios considerando la opinión de los asesores legales y las probabilidades de concreción de las causas en curso.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.12.- Previsiones - continuación

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.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.

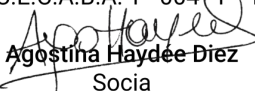
Siendo que existen cinco codemandados, entre ellos cuatro empresas privadas y más aún no habiendo sido CPM comitente de las obras ni habiendo tenido la dirección de las mismas a su cargo, en caso de condena, la posibilidad de que CPM deba afrontar la totalidad del monto reclamado es baja.

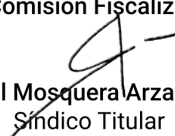
Finalmente, continúa en curso el litigio entablado con el Arzobispado de Buenos Aires, en el cual CPM procura llegar a una resolución del conflicto planteado en

relación a la donación efectuada al Arzobispado del inmueble identificado como Manzana 1 R Circunscripción 21, Sección 98 de Dique 2 Sector Este de Puerto Madero, en el entendimiento que el destino asignado en el derecho real que el donatario constituyó a favor de la firma Lomfako S.A. para la instalación de una estación de servicio, locales comerciales y un edificio de oficinas, constituye una transgresión del cargo impuesto.

Iniciadas las actuaciones de revocación de la donación el 15/05/2023, con el dictado de medidas cautelares que ordenaron la prohibición de innovar y la suspensión de las obras cuestionadas, el 12/03/24 el Arzobispado contestó demanda invocando entre otras razones que el cargo no fijó un "destino exclusivo" del Inmueble como sostiene CPM en su escrito inicial; que las obras cuestionadas – con destino comercial- fueron habilitadas por el GCBA y que el plazo estipulado para el cumplimiento del cargo aún no está vencido por lo que mal podría endilgarse incumplimiento del cargo y que, en el marco de la prescripción adquisitiva prevista en el art. 2459 del

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.12.- Previsiones - continuación

nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, el plazo máximo para consolidar un dominio revocable es de 10 años, y -contando desde el perfeccionamiento de la donación en 2001- entiende que el dominio perfecto se consolidó y CPM solo podría requerirle el cumplimiento del cargo, pero no la revocación del dominio.

En cambio, a criterio de CPM, la revocación de la donación pretendida se sustenta en la extralimitación de los destinos de culto y educación que condicionó la liberalidad, en la inoponibilidad a su respecto de la inscripción del derecho real de superficie y, en lo relativo a la consolidación del dominio, si bien se trata de una cuestión de interpretación, entiende que el razonamiento invocado es erróneo en tanto el plazo de los 10 años se debe computar - no desde el perfeccionamiento de la donación en 2001- sino desde la entrada en vigencia del nuevo Código en 2015. Por otra parte, en oportunidad de contestar demanda el Arzobispado solicitó citar como tercero a Lomfako S.A.

Durante el 2025, del mismo modo que lo hicieron en 2024, las partes

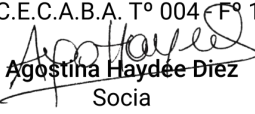
mantuvieron cuantiosas conversaciones con el fin de analizar alternativas tendientes a explorar una solución para resolver el conflicto. A pesar de los distintos proyectos de acuerdo trabajados -siempre en resguardo de los intereses patrimoniales de CPM- ninguno alcanzó a concretarse.

Lomfako S.A. (citado como tercero por el Arzobispado) opuso excepción de incompetencia del Fuero Civil por entender que correspondía al Fuero Federal y formuló recusación sin expresión de causa. Frente a ello, CPM se opuso a la recusación sin causa y planteó revocatoria.

A fines de 2025 Lomfako S.A. presentó un escrito denunciando haber arribado a un acuerdo con el Arzobispado de extinción en forma anticipada del derecho real de superficie otorgado a su favor, sin brindar los términos del arreglo.

Sin perjuicio de lo último expuesto, teniendo en cuenta que la controversia que mantienen CPM y el Arzobispado se basa en sustanciales discrepancias, su resultado es incierto.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.12.- Previsiones - continuación

- **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 VIII.

3.13.- Proveedores de bienes y servicios, Deudas fiscales, Deudas laborales y previsionales, Deudas en moneda con partes relacionadas y Otras deudas en moneda

Las deudas con proveedores de bienes y servicios, deudas fiscales, deudas laborales y previsionales, y deudas en moneda con partes relacionadas y otras deudas en moneda se miden por su valor nominal.

3.14.- Deudas en especie

Atendiendo su destino probable, la medición contable de estas partidas se ha efectuado considerando: a) la medición

original del pasivo; b) y la sumatoria de los costos inevitables de cumplir con dichas obligaciones.

3.15.- Cuentas del patrimonio neto

Han sido reexpresadas siguiendo los lineamientos expuestos en Nota 2.3., 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 de Capital" que integra el patrimonio neto.

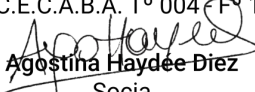
3.16.- Cuentas de resultado

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 2.3.

3.17.- 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.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.17.- Impuesto a las Ganancias - continuación

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.

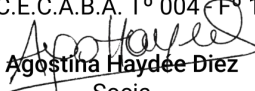
El 16 de junio de 2021 se promulgó la ley N° 27.630, que modifica la ley de Impuesto a las Ganancias en cuanto a la tasa aplicable a las sociedades. La nueva norma establece escalas progresivas sobre la base de alícuotas marginales, escalonadas en tres segmentos según el nivel de ganancia neta imponible 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.

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.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

3. POLÍTICAS CONTABLES SOBRE CRITERIOS DE MEDICIÓN CONTABLE - continuación

3.17.- Impuesto a las Ganancias - continuación

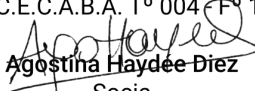
Por otra parte, con fecha 29/12/2017 el Poder Ejecutivo Nacional (P.E.N.) ha promulgado y publicado la Ley N° 27.430 que entre otras modificaciones estableció la obligatoriedad, a partir de los ejercicios fiscales iniciados el 1° de enero de 2018, de deducir o incorporar al resultado impositivo el ajuste por inflación calculado en base al procedimiento descrito 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.

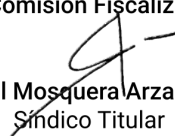
Al cierre del ejercicio 2019 y 2020 la variación del Índice fue del 53,80% y del

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. A partir del período fiscal 2021 inclusive, de acuerdo con las disposiciones de la Ley de Impuesto a las Ganancias, el resultado del ajuste por inflación impositivo se imputa 100% en cada ejercicio. Asimismo, en el ejercicio actual, se imputó el último sexto del ejercicio 2020.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
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 2025 se ha reconocido impuesto diferido por la actualización de la previsión para deudores incobrables, por las diferencias en las depreciaciones de bienes de uso, amortizaciones de intangibles, por la actualización de las provisiones y provisiones

del pasivo, por la diferencia de valuación de los fondos comunes de inversión, por el devengado exigible aplicado a la venta del terreno y por la reexpresión de los rubros no monetarios. Asimismo, por el cómputo del último sexto del ajuste por inflación impositivo del 2020. El neto de pasivo por impuesto diferido registrado en el ejercicio asciende a \$1.680.001.302.

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

Detalle

	2025	2024
Activos por impuesto diferido		
Previsión deudores incobrables	12.356.820	39.194.221
Previsión contingencias varias	11.014.371	5.344.397
Ajuste por inflación impositivo	0	15.325.044
Quebranto de ejercicios anteriores	0	73.277.422
Quebranto del ejercicio	0	151.021.522
Previsión para juicios	119.488	0
Subtotal activos por impuesto diferido	23.490.679	284.162.606
Pasivos por impuesto diferido		
Amortización bienes de uso	(172.492.530)	(114.171.722)
Amortización bienes intangibles	(1.769.381)	(983.651)
Diferencia de valuación Fondos Comunes de Inversión	(3.277.585)	0
Devengado exigible por venta de inmueble	(325.404.000)	0
Reexpresión rubros no monetarios - acciones	(9.638)	(9.600)
Reexpresión rubros no monetarios - otros activos	(1.200.538.846)	(1.267.256.833)
Subtotal pasivos por impuesto diferido	(1.703.491.981)	(1.382.421.806)
Total (Pasivo) neto por impuesto diferido	(1.680.001.302)	(1.098.259.200)

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

4. IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO - continuación

Detalle

	Base	Saldo
Saldo ajustado de impuesto diferido al 31/12/2024		(1.098.259.200)
Efecto del ajuste por inflación al inicio		263.398.539
Impuesto diferido del ejercicio:		
• Diferencia de depreciación bienes de uso	(285.676.426)	(85.702.928)
• Diferencia de depreciación activos intangibles	(3.405.475)	(1.021.642)
• Aumento previsión para juicios	398.294	119.488
• Aumento previsión para contingencias varias	23.172.452	6.951.736
• Diferencia de valuación FCI	(10.925.283)	(3.277.585)
• Venta inmueble devengado exigible	(1.084.680.000)	(325.404.000)
• Reexpresión de rubros no monetarios	(790.713.539)	(237.214.062)
Reversiones de impuesto diferido del ejercicio:		
• Diferimiento Axl impositivo 2020	(38.831.987)	(11.649.596)
• Disminución previsión para deudores incobrables	(58.124.479)	(17.437.344)
• Utilización de quebrantos	(568.349.027)	(170.504.708)
Saldo de impuesto diferido al 31/12/2025		(1.680.001.302)

Comprobación del impuesto a las ganancias

	- \$ -
Resultado contable antes del impuesto a las ganancias	5.212.527.168
Diferencias permanentes	(2.021.950.376)
Resultado contable más diferencias permanentes	3.190.576.793
Alícuota 28,64%	913.736.964
- Diferencias temporarias del ejercicio	(616.254.276)
- Reversiones del ejercicio	(190.534.271)
Impuesto determinado 2025	106.948.418

(*) Determinación Cargo Contable:

	- \$ -
Impuesto a las ganancias	913.736.964
Ajuste de aplicación de tasa 30% vs. 28,64%	38.352.095
Cargo contable del ejercicio	952.089.059

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

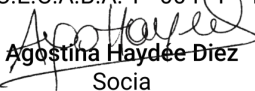
Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

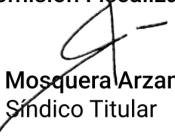

Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

5. DETALLE DE LOS PRINCIPALES RUBROS

5.1.- Caja y bancos	2025	2024
Caja en moneda local	500.000	657.750
Bancos en moneda local	11.343.761	28.514.202
Bancos en Moneda Extranjera - Anexo I	815.249.811	798.501.718
Bancos en Moneda Extranjera Ley 5.797 - Anexo I	205.767.246	0
Cuentas comitentes moneda local	628.605	0
Cuentas comitentes moneda extranjera - Anexo I	139.587.499	134.132.655
Total	1.173.076.922	961.806.325
5.2.- Inversiones financieras	2025	2024
Corrientes		
Fondos Comunes de Inversión Ley 5797 - Anexo II	0	3.113.428.454
Fondos Comunes de Inversión - Anexo II	805.320.134	0
Plazos fijos Ley 5.797 - Anexo II	0	973.638.280
Cauciones en moneda extranjera - Anexo II - I	2.191.616.534	0
Bonos Ley 5.797- Anexo II	2.244.978.000	2.068.121.493
Letras Ley 5.797 - Anexo II	0	8.580.756.227
Aporte Fondo de Riesgo S.G.R. - Anexo II	265.106.402	0
Total Corrientes	5.507.021.070	14.735.944.454
No corrientes		
Aporte Fondo de Riesgo S.G.R. - Anexo II	3.100.621.250	817.256
Acciones Garantizar S.G.R. - Anexo II	32.526	32.526
Bonos Ley 5.797 - Anexo II - I	5.572.057.640	2.655.240.861
Total no corrientes	8.672.711.416	2.656.090.641
5.3.- Cuentas por cobrar a clientes en moneda	2025	2024
Corrientes		
Deudores por alquiler y usufructos en moneda local	212.947.485	189.968.833
Deudores por alquiler y usufructos en moneda extranjera - Anexo I	94.037.747	159.771.670
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera - Anexo I	607.320.000	0
Valores a Depositar	149.016.072	44.392.758
Previsión deudores incobrables - Anexo VIII	(41.189.400)	(130.647.408)
Total corrientes	1.022.131.904	263.485.853

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

5.3.- Cuentas por cobrar a clientes en moneda	2025	2024
No corrientes		
Deudores por alquiler y usufructos en moneda extranjera - Anexo I	292.804.979	274.104.697
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera - Anexo I	723.000.000	0
Total no corrientes	1.015.804.979	274.104.697
5.4.- Créditos impositivos	2025	2024
Corrientes		
Saldo a favor impuesto al valor agregado	51.236.000	60.640.103
Saldo a favor impuesto sobre los ingresos brutos	5.982.923	8.328.889
Saldo a favor impuesto a las ganancias (*)	33.113.954	0
Crédito retenciones de seguridad social	77.076	101.393
Saldo a favor retenciones IVA	0	3.772
Saldo a favor retenciones Serv. Seguridad/Limpieza	2.393.198	0
Total corrientes	92.803.151	69.074.157
No corrientes		
Saldo a favor impuesto a las ganancias (*)	0	19.080.326
Pago a cuenta Impuesto Ley 25.413	0	103.118.490
Total no corrientes	0	122.198.816
(*) Saldo a favor Impuesto a las Ganancias	2025	2024
Impuesto determinado	106.948.418	0
Pago a cuenta Impuesto Ley 25.413	(121.663.328)	0
Retenciones y percepciones de impuesto a las ganancias	(3.894.805)	11.478.608
Saldo a favor período anterior	(14.504.239)	7.601.718
Total	(33.113.954)	19.080.326
5.5.- Otras cuentas por cobrar en moneda	2025	2024
Gastos pagados por adelantado	2.155.423	2.835.459
Previsión por riesgo de otros créditos - Anexo VIII	(2.155.423)	(2.835.459)
Cheques recibidos en garantía	20.210.722	0
Total corrientes	20.210.722	0
5.6.- Otras cuentas por cobrar en especie	2025	2024
Anticipo a proveedores por servicios	69.906	536.652
Seguros a devengar	26.429.297	26.419.869
Gastos a devengar	46.471.232	0
Total	72.970.435	26.956.521

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

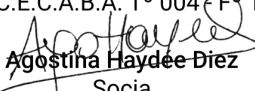
Por Comisión Fiscalizadora

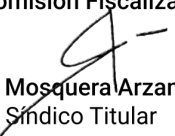
Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

5.7.- Otros activos	2025	2024
Redes de Servicios Públicos - Anexo VI	454.907.800	211.471.709
Total	454.907.800	211.471.709
5.8.- Bienes de uso	2025	2024
Según detalle en Anexo III	4.445.510.993	7.182.021.084
Total	4.445.510.993	7.182.021.084
5.9.- Bienes públicos	2025	2024
Según detalle en Anexo V	0	0
Total	0	0
5.10.- Propiedades de Inversión	2025	2024
Según detalle en Anexo VII	3.976.602.459	1.708.517.525
Total	3.976.602.459	1.708.517.525
5.11.- Activos intangibles	2025	2024
Según detalle en Anexo IV	6.105.778	12.922.393
Total	6.105.778	12.922.393
5.12.- Deudas con proveedores de bienes y servicios	2025	2024
Proveedores	222.515.040	88.451.076
Provisión facturas a recibir	109.873.603	644.511.969
Tarjeta corporativa a pagar	0	418.593
Total	332.388.643	733.381.638
5.13.- Deudas fiscales	2025	2024
Retenciones impuesto a las ganancias a pagar	14.214.468	14.030.786
Otras retenciones a pagar	31.722.571	38.628.342
Provisión de impuestos e intereses	21.590.295	3.287.341
Total	67.527.334	55.946.469
5.14.- Deudas laborales y previsionales	2025	2024
Cargas sociales a pagar	60.148.136	60.602.012
Provisión para vacaciones	200.719.724	182.889.390
Total	260.867.860	243.491.402

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

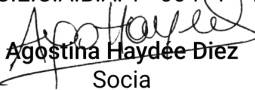
Por Estudio Diez
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirola
Presidente

5.15.- Deudas en especie con partes relacionadas	2025	2024
Corrientes		
Obligaciones resultantes de la Ley 5.797 - Anexo XI		
- Obligación de hacer (*)	0	6.117.330.290
Total corrientes	0	6.117.330.290
No corrientes		
Obligaciones resultantes de la Ley 5.797 - Anexo XI		
- Obligación de hacer (*)	17.841.034.547	14.450.244.390
- Costos a devengar	(9.978.238.789)	(6.322.008.231)
Total no corrientes	7.862.795.758	8.128.236.159
(*) Incluye:	2025	2024
Resultados financieros y por tenencia Ley 5.797 - Anexo XI		
Intereses ganados	2.022.990.509	6.467.140.252
Renta ganada Letras y Bonos	505.359.093	975.385.444
Rendimiento fondos comunes de inversión	446.677.453	1.141.535.785
Total resultados financieros y por tenencia Ley 5.797	2.975.027.056	8.584.061.480
5.16.- Deudas en moneda con partes relacionadas	2025	2024
Honorarios a pagar directores	184.996.718	165.776.474
Total	184.996.718	165.776.474
5.17.- Otras deudas en moneda	2025	2024
Corrientes		
Depósitos en garantía en moneda local	20.210.722	32.778.236
Honorarios a pagar comisión fiscalizadora	229.873.994	139.601.397
Acreedores varios por expensas	0	11.614.519
Total corrientes	250.084.716	183.994.152
No corrientes		
Depósitos en garantía en moneda extranjera - Anexo I	5.820.000	11.132.287
Total no corrientes	5.820.000	11.132.287

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

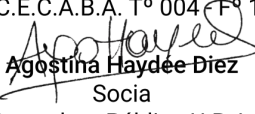
Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

5.18.- Deudas en especie	2025	2024
Anticipo de clientes en moneda local	1.633.185	172.145
Ingresos cobrados por adelantado	522.931.250	475.799.413
Total	524.564.435	475.971.558
5.19.-Ingresos por la venta de bienes y prestación de servicios	2025	2024
Ingresos por venta de bienes	5.367.619.152	0
Ingresos por alquileres y concesiones	1.606.860.976	1.308.859.593
Ingresos por alquileres y concesiones - Partes relacionadas	0	85.018.264
Ingresos por usufructos otorgados	1.364.923.861	1.462.912.054
Ingresos por cesión de uso precaria	8.102	444.329
Por filmaciones, publicidad, venta de pliegos y otros	64.912.623	39.633.508
Total	8.404.324.714	2.896.867.748
5.20.- Recupero de desvalorización	2025	2024
Cargo de deudores incobrables	(50.277.820)	(115.713.722)
Recupero previsión activo	1.987.770.132	1.987.374.044
Recupero previsión incobrables	98.109.679	0
Total	2.035.601.991	1.871.660.322
5.21.- Resultados financieros y por tenencia (incluye R.E.C.P.A.M.)	2025	2024
Generados por activos		
Resultado SGR	265.674.627	(189.431)
Intereses comerciales	17.526.622	20.707.460
Diferencia de cambio	670.301.247	99.602.902
Intereses ganados	136.771.044	0
Renta ganada títulos	1.606.236.083	318.867.673
Total generados por activos	2.696.509.623	438.988.604
Generados por pasivos		
Intereses impositivos	(2.927.435)	(22.375.345)
Diferencia de cambio	478.030.424	613.289.194
Total generados por pasivos	475.102.989	590.913.849
R.E.C.P.A.M.	(1.371.322.878)	(2.107.475.597)

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

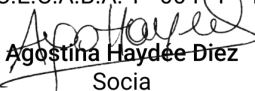
5.22.- Otros Ingresos y Egresos netos	2025	2024
Recupero de gastos	131.554.432	68.004.967
Indemnización por incumplimiento	245.933.891	324.799.734
Resultado venta bienes de uso	0	(58.696.706)
Reconocimiento utilización fondos ley	(383.154.916)	0
Contingencias varias	(23.172.452)	(13.009.311)
Juicios	(398.294)	0
Recupero expensas	18.742.010	0
Quita acordada	(19.373.118)	0
Diversos	1.151.552	(4.432.671)
Total otros ingresos y egresos netos	(28.716.895)	316.666.013

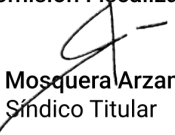
6. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos y operaciones con partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2025 y 2024, son los siguientes:

	2025	2024
<u>Contenidas en saldos de activos y pasivos</u>		
- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y Estado Nacional (Accionistas)		
Obligaciones resultantes de la Ley 5.797	7.862.795.758	14.245.566.449
- Directores		
Honorarios a pagar	184.996.718	165.776.474
<u>Contenidas en cuentas de resultados</u>		
Honorarios directores	468.048.681	146.552.858

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

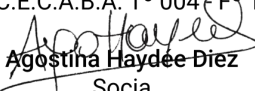
Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

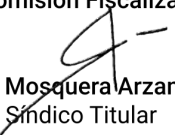

Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

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

Activo	2025	2024
Rubro		
Cuentas por cobrar a clientes en moneda		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	359.461.904	263.485.853
2º - 3º y 4º trimestre	662.670.000	0
Más de 1 año	1.015.804.979	274.104.697
Sin plazo	0	0
Total	2.037.936.883	537.590.550
Rubro		
Créditos impositivos		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	59.689.197	105.165
2º - 3º y 4º trimestre	0	0
Más de 1 año	0	122.198.816
Sin plazo	33.113.954	68.968.991
Total	92.803.151	191.272.973
Rubro		
Otras cuentas por cobrar en moneda		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	20.210.722	0
2º - 3º y 4º trimestre	0	0
Más de 1 año	0	0
Sin plazo	0	0
Total	20.210.722	0

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

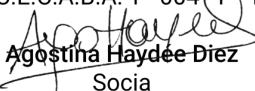
Pasivo	2025	2024
Rubro		
Deudas con proveedores de bienes y servicios		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	332.388.643	733.381.638
2º - 3º y 4º trimestre	0	0
Más de 1 año	0	0
Sin plazo	0	0
Total	332.388.643	733.381.638

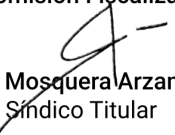
Pasivo	2025	2024
Rubro		
Deudas fiscales		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	67.527.334	55.946.469
2º - 3º y 4º trimestre	0	0
Más de 1 año	0	0
Sin plazo	0	0
Total	67.527.334	55.946.469

Pasivo	2025	2024
Rubro		
Deudas laborales y previsionales		
De plazo vencido	0	182.889.390
1º trimestre	60.148.136	60.602.012
2º - 3º y 4º trimestre	0	0
Más de 1 año	0	0
Sin plazo	200.719.724	0
Total	260.867.860	243.491.402

Pasivo	2025	2024
Rubro		
Deudas en moneda con partes relacionadas		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	0	0
2º - 3º y 4º trimestre	184.996.718	165.776.474
Más de 1 año	0	0
Sin plazo	0	0
Total	184.996.718	165.776.474

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

Pasivo	2025	2024
Rubro		
Otras deudas en moneda		
De plazo vencido	0	0
1º trimestre	20.210.722	18.851.225
2º - 3º y 4º trimestre	229.873.994	165.142.926
Más de 1 año	5.820.000	11.132.287
Sin plazo	0	
Total	255.904.716	195.126.439

Los créditos de activos y pasivos no tienen asociadas tasas de interés ni actualizaciones financieras.

8. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

8.1 Estados contables

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

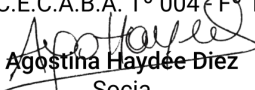
8.2 Estado del capital

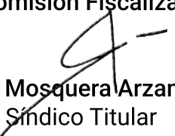
Al 31 de diciembre de 2025 el capital suscrito, integrado e inscripto asciende a \$69.255.224, compuesto por 69.255.224 acciones ordinarias nominativas, no endosables de valor nominal \$1 cada una con derecho a un voto por acción.

8.3 Responsabilidades eventuales

Sin perjuicio de las provisiones constituidas y detalladas en la Nota 3.12, no existen otras responsabilidades eventuales de importancia que, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes (RT 54), deban ser registradas o expuestas de manera complementaria en estos Estados Contables.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

8.4 Estado de Flujos 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 financieras" que cumplen las condiciones para ser consideradas equivalentes de efectivo, de acuerdo con el siguiente detalle:

	2025	2024
Caja y Bancos (Nota 5.1)	1.173.076.922	961.806.325
Inversiones financieras - Caucciones (Nota 5.2)	2.191.616.534	0
Inversiones financieras - Plazos fijos (Nota 5.2)	0	973.638.280
Total	3.364.693.456	1.935.444.605

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

9.1.- USUFRUCTOS Y LOCACIONES

9.1.1.- Espejo de Agua del Dique 1

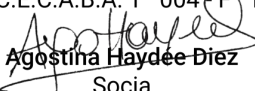
Con una superficie total de 93.046,56 m2., el Dique 1 ha sido comprometido y/o dado en usufructo oneroso a las siguientes empresas, en las proporciones objeto de explotación que a continuación se detallan:

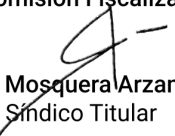
- el 22,38% a Corredor Náutico S.A. usufructo constituido por escrituras de fechas 19/02/2007, 07/11/2015 y 26/05/2022 (ampliación de superficie y extensión del plazo) hasta febrero de 2057 por un canon anual de USD 52.000 entre 2022 y 2036 y de USD 65.000 entre 2037 y 2057. La obras

comprometidas en el contrato originario se encuentran íntegramente terminadas, las correspondientes a la ampliación de superficie están en etapa de proyecto.

- el 17,82% a Desarrollo Marítimo S.A. usufructo constituido conforme escritura de cesión parcial de contrato y ejercicio de derecho real de usufructo de Corredor Náutico S.A. a Desarrollo Marítimo S.A. de fecha 16/11/2009, escritura de constitución de fecha 07/11/2015 y escritura de modificación de usufructo de fecha 20/12/17, por un canon anual de USD 41.286.-, hasta el 29/02/2027.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.1.1.- Espejo de Agua del Dique 1 - *continuación*

- c. el 21,08% a favor de RDBA, por un canon anual de USD 318.144. Mediante Contrato del 21/09/2017, y Adenda del 11/03/2025, CPM se comprometió a constituir el derecho real de usufructo de un sector del Espejo de Agua del Dique 1 para el emplazamiento de una noria de atracción turística (LA RUEDA) por el plazo de 10 años, renovable por otro período y por un canon anual de USD 296.000.- más impuestos. Los plazos del usufructo se computarán a partir de la fecha de su constitución por escritura pública, circunstancia que aún no aconteció. Por adenda del 22/01/2019 se amplió el área objeto del contrato a 19.618,89 m2 y se aumentó el canon anual a USD 318.144.-. Actualmente, paga un canon mensual de USD 26.512.- por la tenencia precaria del sector objeto del contrato.

El 10/11/2022, se suscribió una Adenda por la cual CPM otorgó a RDBA una prórroga no onerosa para la terminación de la obra. Durante 2025 las obligaciones de pago han sido canceladas y se encuentra en proceso de suscripción una adenda en donde se otorgará una nueva prórroga -en esta oportunidad onerosa-

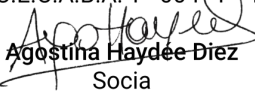
estableciendo nuevos plazos de reinicio y finalización de obra. La contratista instaló el cerco de obra y el obrador dando inicio a los trabajos preliminares.

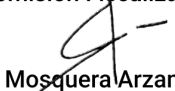
A su vez, CPM se encuentra analizando extender la explotación comercial de áreas libres de su propiedad, tal como la fracción de aproximadamente 9700 m2 de superficie, ubicada sobre la margen sudeste del espejo de agua de Dique 1, intensificando la gestión tendiente a optimizar la utilidad de los recursos de la firma, sumado al desarrollo de propuestas que aporten valor al entorno y generen un impacto positivo en el paisaje urbano.

9.1.2.- Espejo de Agua del Dique 2

El Dique 2 tiene una superficie total de 91.407,80 m2. Por escritura de fecha 7 de diciembre de 2023 y conforme las previsiones del contrato suscripto el 14 de junio de 2022, CPM otorgó en usufructo el 100% del espejo de agua de Dique 2 a Emprendimientos Lago S.A., empresa iniciadora y adjudicataria del Concurso de Proyectos Integrales convocado por CPM para el desarrollo de un emprendimiento en el citado espejo de agua y su explotación por el término de 50 años, por un canon anual de USD 190.000.-

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.1.2.- Espejo de Agua del Dique 2 - *continuación*

De acuerdo lo estipulado contractualmente, el 14/06/2026 el usufructuario debía abonar en un solo pago la suma de USD 570.000.- correspondiente a los cánones que se devengarán los tres primeros años. En fecha 25/04/2024 se suscribió un acuerdo por el cual Emprendimientos Lago se obligó en forma irrevocable a oblar íntegramente a CPM el primer canon del usufructo, es decir, la suma de USD 190.000.-, el 16/06/2025, adelantando en un año su cancelación. El vencimiento del segundo y tercer canon que en conjunto ascienden a la suma de USD 380.000.-, se mantiene sin modificaciones, operando el 14/06/2026.

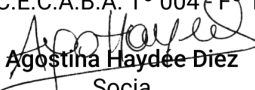
En el mes de diciembre de 2025 tuvo lugar la botadura del módulo prototipo. A la espera de la aprobación del proyecto por las autoridades competentes del GCBA, se continúa con la construcción de los elementos componentes del conjunto en el taller astillero. Se prevé la fecha de finalización de las obras comprometidas por el usufructuario, el 30/03/2027.

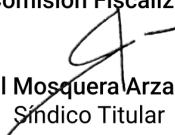
9.1.3.- Espejo de Agua del Dique 3

La superficie total del Dique 3 es de 110.587 m2.

Por escrituras N° 394, 138 y 296 de fechas 17/08/1999, 31/03/2009 y 30/08/2017 respectivamente, fue otorgado a Mades Servicios Empresarios S.A., en usufructo un área de 84.294 m2, que representa el 76,22% de la superficie total del espejo de agua de Dique 3 quedando excluido un sector 26.293 m2 reservado para el giro del puente peatonal, para el Museo del Mar y la Navegación y para el amarre de la Fragata Sarmiento. Durante el primer período, el usufructuario proveyó y emplazó a su costo y cargo un puente peatonal, de vinculación de ambas márgenes del Dique, el "Puente de la Mujer", que fue oportunamente donado a la Ciudad de Buenos Aires. Por la escritura N° 296 el plazo del usufructo fue prorrogado por 30 años, a partir del 19/08/2017 y 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 19/08/2049.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.1.4.- Espejo de Agua del Dique 4

El Dique 4 tiene una superficie total de 100.888 m². Con fecha 03/08/2004 se firmó la escritura por la cual el Yacht Club Puerto Madero SA (YCPM) transfirió el dominio del Club House, las marinas y otros activos a favor de CPM, y ésta última constituyó usufructo a favor del YCPM, por un plazo de 20 años, sobre una superficie de 100.888 m², que representa el 100 % de la superficie total del espejo de agua del Dique 4 y sobre los bienes anteriormente descriptos construidos por el usufructuario. El valor del usufructo se estableció en ese momento en USD 5.025.000.- convertibles a USD 1 = \$ 1 más el CER.

Con fecha 17/08/2016, las partes acordaron, entre otras cosas, la extensión del plazo del usufructo hasta el 16/04/2054, un nuevo canon anual a partir del 1º de enero de 2017 de USD 251.250 por los años que restasen hasta el vencimiento del nuevo término del usufructo convenido y el obligación de YCPM del desarrollo de un emprendimiento con una inversión mínima comprometida en el margen Oeste del Dique 4.

Actualmente, el proyecto relativo a

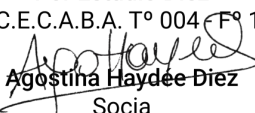
tales obras se encuentra en revisión para su eventual reformulación con el objeto de reducir su impacto en la circulación vehicular, peatonal y ciclista en el entorno.

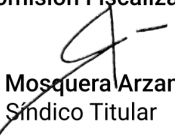
Los beneficios correspondientes a los usufructos detallados se incluyen en la línea "Ingresos por Usufructos Otorgados" del rubro "Ingresos por la venta de bienes y prestación de servicios" (Nota 5.19) del Estado de Resultados.

9.1.5.- Locación de cabeceras y locales

Registrados ante la DGROC del GCBA los Planos de Mensura de diez Objetos Territoriales Físicos localizados en cabeceras de Diques, sobre ambas márgenes de los bulevares Macacha Güemes, Azucena Villaflor y Rosario Vera Peñaloza, CPM realizó en el mes de Abril de 2025 la convocatoria a Licitación Pública N° 1/25 para: i) el desarrollo, fabricación, instalación, y explotación de construcciones modulares en el Barrio de Puerto Madero en los sectores ubicados en las cabeceras de los bulevares sitas en Rosario Vera Peñaloza 106t, 200t y 201t; Azucena Villaflor 168t, 277t y 280t; y Macacha Güemes 200t, 255t y 270t;

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.1.5.- Locación de cabeceras y locales - *continuación*

ii) la adecuación y explotación de tres locales existentes ubicados en la calle Macacha Güemes 200t y un local ubicado bajo la escalinata del Paseo del Bajo en la avenida Alicia Moreau de Justo al 855t; y iii) el desarrollo, producción y comercialización de objetos para la promoción y difusión turística de la marca Puerto Madero. Con fecha 01/07/2025 se firmó el contrato de locación con la adjudicataria Puerto Tres S.R.L y Havemeyer S.A. Ut, por un período de 5 años, que establece el cumplimiento secuenciado del objeto contractual, por un canon mensual de \$15.000.000 más IVA. Transcurridos los 3 primeros meses de gracia, el 27/01/2026, se suscribió Adenda con ofrecimiento de cancelación de deuda y diferimiento de cánones de febrero y marzo de 2026 pagaderos a partir del mes de abril del mismo año, con más intereses por financiación. En el primer trimestre de 2026 se instaló el primer módulo en la cabecera de Macacha Güemes.

9.2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO

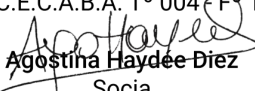
Los bienes librados al uso público de titularidad registral de CPM al 31 de diciembre de 2025 se encuentran detallados en el Anexo V.

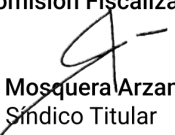
Asimismo, en el marco de lo acordado a través del convenio N° 96/97 de fecha 14 de noviembre de 1997 (Nota 3.7) y según consta en el Anexo I del Acta Acuerdo suscripta el 10 de febrero de 2011, las áreas libradas al uso público transferidas al GCBA e inscriptas a la fecha son las siguientes:

- Sectores de calles contempladas en el Plano M-377-97
- Sectores de calles contempladas en el Plano M-379-97
- Sectores de calles contempladas en el Plano M-109-01.
- Sectores de calles contempladas en el Plano M-108-01
- Sectores de calles contempladas en el Plano M-176-99 4/11/2002.
- Manzana 1B - Circunscripción 21 - Sección 96.
- Manzanas IU - 1S Circunscripción 21 - Sección 98.
- 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 Autónoma de Buenos Aires, habiéndose transferido la tenencia de los mismos por Acta del 11 de junio de 2012.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO - *continuación*

El 10 de julio de 2015, por Decreto N° 222-AJG/2015 del GCBA, 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 3.8 y en el Anexo VII, 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), presentan restricciones vinculadas a la exigencia de una vía central de comunicación acuática entre Dársena Norte y Dársena Sur que permanecerá libre de todo elemento que obstaculice la libre navegación en un ancho de cuarenta metros (40 m), canal de libre navegabilidad, conforme lo dispone la normativa urbanística vigente.

A continuación, se detalla la

superficie del canal de libre navegabilidad, desagregada por Dique:

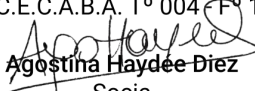
Dique 1	26.095,27 m2
Dique 2	24.511,58 m2
Dique 3	29.260,24 m2
Dique 4	29.390,71 m2
Total	109.257,80 m2

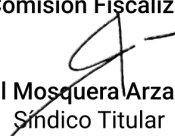
Asimismo, se encuentran iniciados los trámites de cesión de la propiedad:

A favor de GCBA:

- 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 Sección 98 Circunscripción 21 según plano M-280-2016. Comisaría 1 E (Ex Comisaria 22).

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirola
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.2.- ÁREAS DE USO PÚBLICO - *continuación*

- f. Las parcelas afectadas al corredor vial Paseo del Bajo (Planos de Mensura M-280/243/244 y 245-2016).
- i) Parcela 1a, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21. ii) Parcela 1a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21. iii) Parcela 2a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21. iv) Parcela 1, Manzana 65, Sección 98, Circunscripción 21. v) Parcela 1, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21. vi) Parcela 1, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21. vii) Parcela 1, Manzana 67, Sección 98, Circunscripción 21. viii) Parcela 1 d, Manzana 1 T, Sección 97, Circunscripción 21. ix) Parcela 1, Manzana 1 U, Sección 97, Circunscripción 21. x) Parcela 1, Manzana 1 V, Sección 97, Circunscripción 21. xi) Parcela 1, Manzana 1 W, Sección 97, Circunscripción 21. xii) Parcela 1, Manzana 1 Z, Sección 97, Circunscripción 21.

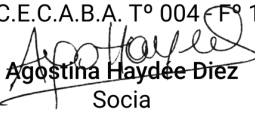
A favor del ESTADO NACIONAL, con

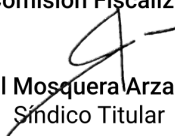
la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE):

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 que CPM suscribiera con fecha 9 de mayo de 2017, que según Planos de Mensura M-243-2016, M-244-2016, M-245-2016, M-280-2016 y M-384-2023 se identifican como:

- i) Parcela 1b, Manzana 68, Sección 98, Circunscripción 21. ii) Parcela 1b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21. iii) Parcela 2b, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21. iv) Parcela 3a, Manzana 69, Sección 98, Circunscripción 21. v) Parcela 2, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21. vi) Parcela 2, Manzana 65, Sección 98, Circunscripción 21. vii) Parcela 2, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21. viii) Parcela 2, Manzana 67, Sección 98, Circunscripción 21. ix) Parcela 1e, Manzana 1T, Sección 97, Circunscripción 21. x) Parcela 2a, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21. xi) Parcela 2, Manzana 1 V, Sección 97, Circunscripción 21. xii) Parcela 2, Manzana 1 W, Sección 97, Circunscripción 21. xiii) Parcela 2, Manzana 1 Z, Sección 97, Circunscripción 21.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.3.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DEL PASEO DEL BAJO

El proyecto Paseo del Bajo, que se extiende en el área de Puerto Madero desde el Dique 1 al Dique 4, supuso la subdivisión de las parcelas de propiedad de CPM, resultando un nuevo fraccionamiento que se compone de:

A) Las parcelas afectadas al corredor vial, cuyo dominio será transferido al GCBA;

B) las parcelas afectadas a la nueva traza ferroviaria, cuyo dominio será cedido al Estado Nacional, y

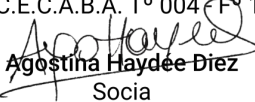
C) las parcelas afectadas al Distrito EE "Parque Lineal- Paseo del Bajo" que surgen del fraccionamiento parcelario, según Planos de Mensura M-243-2016, M-244-2016, M-245-2016 y M-384-2023 además del Plano M-055-1995, las cuales permanecen bajo la titularidad dominial de CPM y que se identifican como:

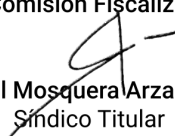
i) Parcela 3, Manzana 64, Sección 98, Circunscripción 21. ii) Parcela 3, Manzana 65, Sección 98 Circunscripción 21. iii) Parcela 3, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21. iv) Parcela 4, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21. v) Parcela 5, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21. vi) Parcela 3, Manzana 67, Sección 98, Circunscripción 21. vii) Parcela 3, Manzana 1Z, Sección 97, Circunscripción 21. viii) Parcela 3, Manzana 1W, Sección 97, Circunscripción 21. ix)

Parcela 3, Manzana 1V, Sección 97, Circunscripción 21. x) Parcela 1a, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14. xi) Parcela 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14. xii) Parcela 2b, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21.

En relación a estas parcelas, conforme las previsiones del Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (Ley CABA 6776/24), se admiten propuestas recreativas, culturales y de concientización en materia de conservación y preservación del ambiente y patrimonio histórico del área del antiguo puerto, con servicios y propuestas complementarias que mejoren la experiencia del visitante y, en general, todas aquellas que permitan posicionar al Equipamiento Especial 4- Parque Lineal del Bajo como paseo familiar de referencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dichos usos comprenden 2.1.2. Centro Cultural clase A, 2.1.6 Museo Clase I, 2.1.9. Centro de Eventos, 1.5. Alimentación en general y gastronomía. Por debajo del manto vegetal se admite la construcción de estacionamientos subterráneos, hasta un total de mil quinientas (1.500) cocheras, y/o de construcciones complementarias. Por sobre el manto vegetal de la superficie parcelaria a librar al uso público, habrá áreas verdes y áreas de circulación y descanso con equipamiento urbano.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.3.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DEL PASEO DEL BAJO - *continuación*

Particularmente en las Parcelas 1b de la Manzana 72, Sección 1 Circunscripción 14 y 2 b) de la Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21, se admiten usos de escala metropolitana, compatibles con EE (Equipamiento Especial). En la Parcela 3 de la Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 se admite complementariamente al estacionamiento bajo manto vegetal, la localización de servicios al transporte de escala metropolitana, compatibles con Equipamiento Especial.

CPM continúa con los estudios de mercado y de factibilidad técnico urbanística que permitan desarrollar en el corto o mediano plazo un plan de sector que incorpore programas de interés y nuevas actividades compatibles con el entorno conforme las últimas modificaciones del CUR (aprobadas en 2024, reglamentadas en 2025). Ello, con el fin de optimizar los recursos de la sociedad con especial atención en los predios indicados en los puntos iv , xi, y xii de este apartado 9.3. C), respecto de los cuales no existen contratos vigentes con terceros y CPM se encuentra avocada a definir su mejor destino, en

función de los estudios citados. Asimismo, el objetivo de eficientizar los recursos de CPM, se extiende a los predios indicados en los puntos iii y v de este apartado, respecto de los cuales si bien se encuentran vigentes contratos suscriptos por CPM con terceros, principalmente para explotación de playas de estacionamiento vehicular, la posible incorporación de nuevos usos importa el consecuente incremento del canon a obrar por el tercero a CPM.

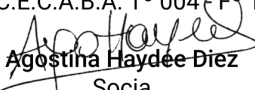
La identificación y situación de los referidos inmuebles es la siguiente:

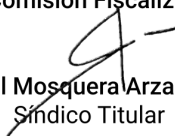
1) Parcelas 1b, Manzana 72, Sección 1, Circunscripción 14 y Parcela 2b, Manzana 1U, Sección 97, Circunscripción 21 (puntos xi y xii del listado precedente), con frente a Avenida Eduardo Madero N° 401.

En 2025, el GCBA restituyó a CPM la tenencia del inmueble cuyo uso y goce oneroso, con destino a playa de estacionamiento para combis había sido otorgada por ésta última a aquél por convenio de fecha 8 de agosto de 2014 y sus prórrogas.

Estas parcelas colindantes, admiten usos de escala metropolitana, compatibles con EE (Equipamiento Especial).

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - *continuación*

9.3.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DEL PASEO DEL BAJO - *continuación*

2) Parcela 4, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 (punto iv del listado precedente) Avenida Ing. Luis A. Huergo 10.

A fines de 2025 se resolvió el Convenio de fecha el 30/10/2023, y su Adenda del 30/08/2024 suscriptos con Fundación Diego Armando Maradona. Tales instrumentos preveían otorgar a la Fundación el usufructo gratuito de parte del citado inmueble de propiedad de CPM, para destino exclusivo de Memorial, descanso de los restos de Diego Armando Maradona y ámbito para el acceso del público en general. En octubre de 2025, en razón de los incumplimientos contractuales de la Fundación, CPM notificó a esta última la resolución del contrato, y el 04/03/2026, se suscribió un instrumento que formalizó la resolución contractual, teniendo por decaído el derecho de constituir el usufructo inicialmente comprometido, dejándose constancia que las partes nada tendrán que reclamarse recíprocamente en virtud del contrato y su terminación y en especial que,

los herederos y/o los profesionales que intervinieron en el frustrado proyecto del MEMORIAL nada tienen que reclamar a CPM.

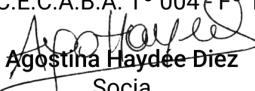
3) Parcela 3 de la Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 (punto iii del listado precedente) Bvd. Macacha Güemes 44 (esq. Av. Eduardo Madero).

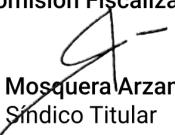
Este predio ha sido permisionado a Gruplog S.R.L con destino a playa de estacionamiento vehicular descubierta por contrato de fecha 29/12/2020, por un plazo de 10 años con posibilidad de renovación.

El inmueble, con acceso sobre la calle Macacha Güemes, se encuentra delimitado hacia el Norte por el boulevard Macacha Güemes, hacia el Oeste la línea municipal de la Av. Madero, coincidente con el muro histórico del Antiguo Puerto Madero y hacia el Sur y el Este por las vías del FFCC.

La normativa, admite complementariamente al estacionamiento bajo manto vegetal, la localización de servicios al transporte de escala metropolitana, compatibles con Equipamiento Especial.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

9. BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - continuación

9.3.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS DEL PASEO DEL BAJO - continuación

4) Parcela 5, Manzana 66, Sección 98, Circunscripción 21 (punto v del listado precedente) Moreno 290 y Av.Ing. Huergo. Por convenio de fecha 23 de marzo de 2022 RG7 SAU asumió a su exclusivo costo y cargo la construcción, en esta parcela, de un edificio con destino a estacionamiento vehicular subterráneo -bajo manto vegetal- con acceso por la calle Moreno, para su posterior explotación mediante derecho real usufructo por el término de 50 años, por un canon anual. Por Adenda del 21/02/2025 RG7 asumió la obligación adicional de ejecutar las obras de superficie y de paisaje del Parque Lineal del Bajo sobre la cubierta del estacionamiento y en la superficie de la

Parcela objeto del contrato, a la vez que se extendieron los plazos de obra, prorrogándose por 5 años el inicio de obra y, otorgándose a RG7 la autorización para implantar y explotar una playa de estacionamiento a nivel para satisfacer la demanda de estacionamiento que se verifica en la zona, por igual plazo, y con reducción equivalente del plazo estipulado para el usufructo. Se estableció como contraprestación derivada del estacionamiento a nivel, un canon mínimo mensual -mayor al previsto para el usufructo-, que se actualiza automáticamente en igual proporción al incremento que se verifique en las tarifas por hora de estacionamiento para automóviles.

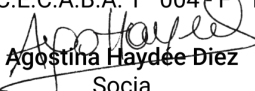
10. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

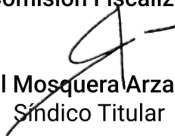
A modo enunciativo se informa a valores nominales, que al 31 de Diciembre de 2025 y 2024, la Sociedad tenía en su poder las siguientes pólizas de seguros de caución

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

	2025	2024
Pólizas de Seguros de Caución en Pesos	333.636.710	4.351.936.281
Pólizas de Seguros de Caución en Dólares	32.209.974.797	21.647.955.779

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

11. HONORARIOS A DIRECTORES Y COMISIÓN FISCALIZADORA

Los honorarios a Directores y a la Comisión Fiscalizadora devengados en el ejercicio por un total de \$819.347.664 (Anexo X), 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 12.

12. OBLIGACIONES PARA CPM EMERGENTES DE LA LEY CABA 5.797/2017

12.1.- 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, y 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, gozando entonces de la inmunidad fiscal de los instrumentos de gobierno receptada por la jurisprudencia.

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

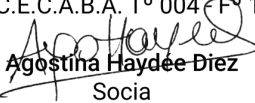
La Ley 5.797 (sancionada el 16 de marzo de 2017, promulgada el 4 de abril de 2017) otorga normativa urbanística a la

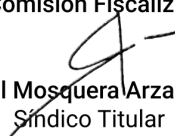
Parcela 1 b de la Manzana 1 Q, entonces propiedad de CPM, asignándole a dicho predio un incremento de la capacidad constructiva.

Si bien la Ley 5.797 posibilitó 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 impuso -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.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

12. OBLIGACIONES PARA CPM EMERGENTES DE LA LEY CABA 5.797/2017 - continuación

12.1.- ANTECEDENTES - continuación

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 (hoy art. 10) de la Ley 5.797 las que, como tales, no ingresan 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.

12.2.- OPERACIONES DEL EJERCICIO

i) Durante 2025 continuaron las obras del Centro Deportivo del Colegio Nacional de Buenos Aires, las cuales al 31/12/2025 registraban un 99,12% de avance, tal como se expuso en la Nota 1.2.1.2.-

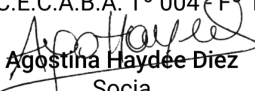
ii) CPM ha ido utilizando los fondos derivados de la venta de la última parcela resultante de las subdivisión de la parcela 1 b

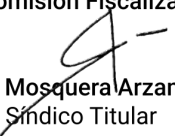
de la Manzana 1 Q y de su inversión, para la realización de las obras encomendadas por el mandato legal y continúa invirtiendo el saldo de tales fondos con el objetivo de resguardar su poder adquisitivo, hasta tanto resulten necesarios para su utilización en las obras. Los rendimientos obtenidos en 2025 por la colocación de dichos fondos (\$2.975.027.056), conforme al criterio de la inmunidad fiscal han incrementado el monto de la “Obligación de hacer por Ley 5.797” tal como se detalla en el Anexo XI.

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 XI.

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):

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirol
Presidente

12. OBLIGACIONES PARA CPM EMERGENTES DE LA LEY CABA 5.797/2017 - continuación

12.2.- OPERACIONES DEL EJERCICIO - continuación

Cálculo del prorrateo en función de los ingresos	2025	2024
Ingresos totales	13.738.943.781	8.877.182.461
Ingresos Ley 5.797	2.975.027.056	6.525.322.295
% Ingresos Ley 5.797	21,65%	73,51%
% Ingresos Genuinos CPM	78,35%	26,49%

12.3.- TRATAMIENTO FISCAL

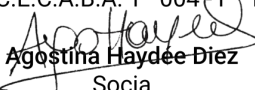
En función a lo mencionado precedentemente, todo el producido de las operaciones realizadas por CPM bajo la Ley 5.797, que incluye la administración de los fondos recibidos para poder devolver su valor en obras, debe tener el tratamiento uniforme de inmunidad fiscal y por ello no corresponde el ingreso de impuestos nacionales ni provinciales.

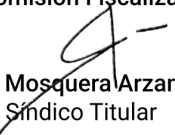
En el ejercicio 2021 CPM modificó la forma de registración contable de las operaciones encuadradas en el marco de la Ley 5.797 aprobada por el directorio lo que tuvo un impacto en la determinación del impuesto a las ganancias del período fiscal

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 partir de entonces, para el cálculo del Impuesto a las Ganancias de cada período se mantienen 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.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

12. OBLIGACIONES PARA CPM EMERGENTES DE LA LEY CABA 5.797/2017 - *continuación*

12.3.- TRATAMIENTO FISCAL - *continuación*

De esta manera de los gastos indirectos de estructura solo se consideran deducibles el 78,35% 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.

Con fecha 5 de abril de 2024, AFIP notificó a CPM el inicio de una verificación relacionada con la multinota presentada por la Empresa en referencia al tratamiento fiscal de las operaciones realizadas bajo el marco de la Ley 5.797, cuyo criterio de imputación fue modificado en el ejercicio 2021 con efecto retroactivo a los períodos 2019 y 2020.

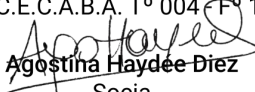
El mismo fue contestado en tiempo y forma por CPM. Con fecha 13/10/2025, el fisco realizó un nuevo requerimiento, ampliatorio del anterior, el cual fue respondido en tiempo y forma. El 13/02/2026, ARCA notificó a CPM la aprobación de la presentación digital efectuada.

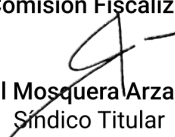
13. APORTES REALIZADOS A SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA

En el año 1995, la ley 24.467 de Pequeñas y Medianas Empresas creó -entre otros instrumentos- un nuevo tipo societario denominado Sociedad de Garantía Recíproca (SGR).

Las SGR están conformada por socios partícipes (PYMES beneficiarias de las garantías que otorgan las SGR) y socios protectores (Aportantes al Fondo de Riesgo).

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

13. APORTES REALIZADOS A SOCIEDAD DE GARANTÍA RECÍPROCA - *continuación*

El principal beneficio para el socio partícipe, es que reduce sus costos de acceso al crédito. Para el socio protector, en cambio, el beneficio es que los aportes al fondo de riesgo son íntegramente deducibles en el impuesto a las ganancias en el ejercicio en que se efectúan, siempre y cuando, éstos permanezcan en el Fondo por lo menos 2 años y la SGR mantenga como mínimo garantías durante ese período por el 80% del aporte. El incumplimiento de las condiciones descriptas precedentemente generaría automáticamente la obligación tributaria con más intereses resarcitorios.

En el marco anteriormente descripto y como parte de su política financiera, en septiembre de 2025, CPM, en su carácter de socio protector en Garantizar SGR, efectuó un aporte \$2.500.000.000.- a su fondo de riesgo, luego en diciembre de 2025 realizó dos

aportes más \$500.000.000 y \$100.000.000. El total de los tres aportes efectuados en el año, ascendió a \$3.100.000.000.

Es intención de la Sociedad mantener estas colocaciones cumplimentando los plazos requeridos por la legislación fiscal mencionada. Por otro lado, Garantizar SGR es líder en el mercado y es altamente improbable que no cumpliera con la relación requerida.

En consecuencia, los aportes realizados por CPM, fueron íntegramente deducidos de la base imponible del ejercicio del impuesto a las ganancias.

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad ha reconocido el resultado de la primera colocación por \$265.674.627 incluido dentro de la Nota 5.21.

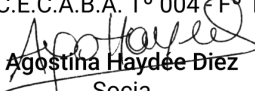
14. HECHOS POSTERIORES

En relación a la nota 9.3.:

i) Luego de diversas y reiteradas reuniones con la Fundación Diego Armando Maradona, el 04/03/2026, se suscribió un instrumento que formalizó la resolución contractual, teniendo por decaído el derecho de constituir el usufructo inicialmente

comprometido y se dejó debida constancia que la Fundación, los herederos y/o los profesionales que intervinieron en el frustrado proyecto del MEMORIAL nada tienen que reclamar a CPM en virtud del convenio decaído, comprometiéndose a mantenerla indemne.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

14. HECHOS POSTERIORES - *continuación*

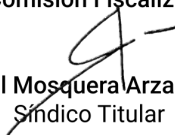
ii) A partir del convenio específico suscripto el 28/01/2026 con las Subsecretarías de Atención Primaria, Ambulatoria y Comunitaria (SSAPAC) del Ministerio de Salud y de Relaciones Gubernamentales (SSRG) del Ministerio de Justicia, ambas del GCABA, para construcción de un Centro de Salud y

Asistencia Comunitaria (CESAC N° 52) en el Barrio de Pompeya, Comuna 4, CABA, el 12/03/2026, se acreditaron los fondos comprometidos por el GCABA y CPM inició el proceso licitatorio con apertura de ofertas previstas para el 01/04/2026.

Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

Anexo I - Activos y pasivos en moneda extranjera

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

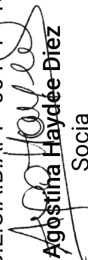
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

ACTIVO	2025					2024				
	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	
Rubros										
Caja y Bancos										
Bancos	USD	563.797	1.446,00	815.249.811		USD	589.888	1.029,00	798.501.718	
Bancos Ley 5.797	USD	142.301	1.446,00	205.767.246		USD	-	-	-	
Cuentas comitentes	USD	96.534	1.446,00	139.587.499		USD	99.090	1.029,00	134.132.655	
Cauciones	USD	1.515.641	1.446,00	2.191.616.534		USD	-	-	-	
Títulos	USD	3.853.429	1.446,00	5.572.057.640		USD	1.961.542	1.029,00	2.655.240.861	
Deudores por alquiler y usufructos	USD	267.526	1.446,00	386.842.726		USD	320.523	1.029,00	433.876.367	
Deudores por venta de bienes en moneda extranjera	USD	920.000	1.446,00	1.330.320.000		USD	-	-	-	
TOTAL ACTIVO		7.359.228		10.641.441.456			2.971.043		4.021.751.601	
PASIVO										
Rubros										
Cuentas										
Depósitos en garantía	USD	4.000	1.455,00	5.820.000		-	8.200	1.032,00	11.132.287	
TOTAL PASIVO		4.000		5.820.000			8.200		11.132.287	

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 C° F° 136



Agustina Haydee Diez

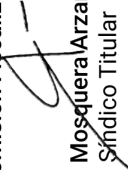
Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

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

Por Comisión Fiscalizadora



Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular



Dra. Silvia Vicenta Bottioli

Presidente

Anexo II – Inversiones financieras | 1º Parte

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

			2025	2024
DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	CANTIDAD	ENTE EMISOR - ADMINISTRADOR	VALOR EN LIBROS	VALOR EN LIBROS
Corrientes				
Plazos Fijos - Ley 5.797				
BIBANK - Vto. 08/01/2025 - Intereses devengados por \$19,976.795	720.151.126	BiBank S.A.	0	973.638.280
Total plazos fijos Ley 5.797			0	973.638.280
Fondo común de inversión - Ley 5.797				
38.623.013,85 cuotas partes fondo común Super Ahorro - Cotización 13,05444		Santander Valores S.A.	0	525.306.525
20.182,05 cuotas partes fon común GAINVEST PESOS - CLASE B - Cotización 27,576519		Centaurus Securities S.A.	0	732.143
4.100.985,11 cuotas partes fondo común ARGENFUNDOS AHORRO PESOS - CLASE B - Cotización 101,501385		Centaurus Securities S.A.	0	547.584.333
727.949.139,99 cuotas partes fondo común BALANZ PERFORMANCE II - CLASE A - Cotización 1,303765		Centaurus Securities S.A.	0	1.248.507.649
1.813.143,62 cuotas partes fondo común MEGAQM AHORRO CLASE B - Cotización 331,75456		Centaurus Securities S.A.	0	791.297.804
Fondo común de inversión				
38.623.013,85 cuotas partes fondo común Super Ahorro - Cotización 13,05444		Santander Valores S.A.	504.201.816	0
20.182,05 cuotas partes fon común GAINVEST PESOS - CLASE B - Cotización 27,576519		Centaurus Securities S.A.	301.118.318	0
Total fondo común de inversión			805.320.134	3.113.428.454
Cauciones				
Cauciones en USD - Vto. 06/01/2026		Santander Valores S.A.	2.191.616.534	0
Total Caucciones			2.191.616.534	0
transporte Corrientes			2.996.936.668	4.087.066.734

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora



Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular



Dra. Silvia Vicenta Bottirolí

Presidente

Anexo II – Inversiones financieras | 2º Parte

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

3

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

				2025	2024
DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES		CANTIDAD	COTIZACIÓN	ENTE EMISOR - ADMINISTRADOR	VALOR EN LIBROS
transporte Corrientes					
Letras - Ley 5.797					
Letras del Tesoro Nacional Capitalizable en \$ (S14M5) - Vto. 14/03/25	104.514.000	1,1760	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		161.686.084
Letras del Tesoro Nacional Capitalizable en \$ (S1645) - Vto. 16/04/25	104.514.000	1,1900	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		163.610.919
Letras del Tesoro Nacional Capitalizable en \$ (S16Y5) - Vto. 16/05/25	423.430.000	1,2071	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		672.381.455
Letras de la República Argentina (S28F5) - Vto. 28/02/25	2.042.000.000	1,4985	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		4.025.347.124
Letras de la República Argentina (S30J5) - Vto. 30/06/25	306.708.501	1,2585	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		507.773.330
LECAP (S31E5) - Vto. 31/01/25	1.210.735.000	1,6784	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		2.673.224.425
Letras de la República Argentina (S31M5) - Vto. 31/03/25	200.000.000	1,4319	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		376.732.890
Total letras Ley 5.797					8.580.756.227
Bonos - Ley 5.797					
TX26 - Bono del Tesoro BONCER 2% \$ 2026	93.690.000	11,60	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		2.068.121.493
T30E6 - Bono del Tesoro Nacional CAP V 30/01/2026 \$	832.500.000	1,39	Gobierno de la Nación Argentina - Centaurus Securities S.A.		0
Total bonos Ley 5.797					2.068.121.493
Sociedad de Garantía Recíproca					
Aporte Fondo de Riesgo S.G.R.			Garantizar S.G.R.		0
Total aportes S.G.R.					0
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES					14.735.944.454

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

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

Por Comisión Fiscalizadora



Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular



Dra. Silvia Vicente Bottioli

Presidente

Anexo II – Inversiones financieras | 3º Parte

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

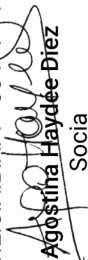
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

				2025	2024
DENOMINACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	CANTIDAD	COTIZACIÓN	ENTE EMISOR - ADMINISTRADOR	VALOR EN LIBROS	VALOR EN LIBROS
No Corrientes					
Sociedad de Garantía Recíproca					
Aporte Fondo de Riesgo S.G.R.			Garantizar S.G.R.	3.100.621.250	817.256
400 Acciones, clase B, valor nominal \$1 por acción			Garantizar S.G.R.	32.526	32.526
Total aportes y acciones S.G.R.				3.100.653.776	849.782
Bonos - Ley 5797					
Bonos Globales de la República Argentina 2029 (GD29)	14.966	1076,59	Gobierno de la Nación Argentina - Santander Valores S.A.	16.112.223	19.484.862
Bonos Globales de la República Argentina 2038 (GD38)	133.193	1219,60	Gobierno de la Nación Argentina - Santander Valores S.A.	162.441.943	151.692.427
Bonos Globales de la República Argentina 2041 (GD41)	477.000	1053,88	Gobierno de la Nación Argentina - Santander Valores S.A.	502.700.855	482.742.108
BOPREAL S. 1 A USD (BPOA7) - Vto. 31/10/27	-		Banco Central de la República Argentina - Centaurus - Securities S.A.	0	456.138.009
BOPREAL S. 1 B USD (BPOB7) - Vto. 31/10/27	696.438	1484,94	Banco Central de la República Argentina - Centaurus Securities S.A.	1.034.167.947	762.675.097
BOPREAL S. 1 C USD (BPOC7) - Vto. 31/10/27	2.623.561	1470,00	Banco Central de la República Argentina - Centaurus Securities S.A.	3.856.634.672	782.508.358
Total bonos				5.572.057.640	2.655.240.861
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES				8.672.711.416	2.656.090.641

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 CFº 136


Agustina Haydee Diez
Socia

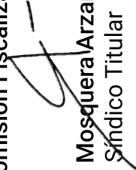
Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44

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

Por Comisión Fiscalizadora

Dr. Raúl Mosquera Arzamendia


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular

Dra. Silvia Vicenta Bottioli

Presidente

Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025

2025

RUBROS	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO				AL CIERRE
	Valor de origen actualizado	Altas	Bajas	Transferencia (*)	Valor al cierre
Muebles y útiles	632.598.277	0	0	0	632.598.277
Mejoras en inmuebles de terceros	8.046.848.259	0	0	3.096.863.122	4.949.985.138
Rodados	204.043.360	0	0	0	204.043.360
Instalaciones	1.303.357.039	13.361.471	0	0	1.316.718.510
Terreno	28.420.395	0	0	28.420.395	0
Edificio	3.020.750.412	0	0	3.020.750.412	0
Equipos de informática	516.937.971	9.336.319	0	0	526.274.290
TOTAL	13.752.955.713	22.697.790	0	6.146.033.929	7.629.619.574

(*) Se transfiere el saldo de \$ 6.146.033.929 a propiedades de inversión.

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136

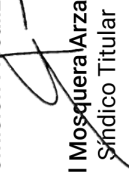

Agustina Haydee Diez
Socia

Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44

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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

		2025				2024			
RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES			NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE			
		Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Transferencia (*)			%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre
Muebles y útiles	632.598.277	576.049.533	0	10	7.708.039	583.757.572	48.840.704		
Mejoras en inmuebles de terceros	4.949.985.138	3.592.187.855	3.096.863.122	2	262.038.847	757.363.581	4.192.621.557		
Rodados	204.043.360	125.210.124	0	20	29.529.359	154.739.483	49.303.877		
Instalaciones	1.316.718.510	1.194.140.243	0	10	27.379.252	1.221.519.496	95.199.014		
Terreno	0	0	0	-	0	0	0		
Edificio	0	663.351.533	663.351.533	-	0	0	0		
Equipos de informática	526.274.290	419.995.339	0	33	46.733.110	466.728.449	59.545.842		
TOTAL	7.629.619.574	6.570.934.628	3.760.214.655		373.388.608	3.184.108.581	4.445.510.993		
							7.182.021.084		

(*) Se transfiere el saldo de \$ 3.760.214.655 a propiedades de inversión.

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular

Dra. Silvia Vicente Bottioli

Presidente

Anexo IV – Activos intangibles

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2025			
	AL INICIO	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO		AL CIERRE
	Valor de origen actualizado	Altas	Bajas	Total
Licencias de software	120.850.762	0	0	120.850.762
TOTAL	120.850.762	0	0	120.850.762

2025	2024
------	------

RUBROS	AL CIERRE	AMORTIZACIONES				NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE
	Valor al .cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Valor al cierre
Licencias de software	120.850.762	107.928.369	0	33	6.816.615	114.744.984	12.922.393
TOTAL	120.850.762	107.928.369	0	0	6.816.615	114.744.984	12.922.393

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolí
Presidente

Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025

2025

RUBROS	AL INICIO	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO		AL CIERRE
	Valor de origen actualizado	Altas	Bajas	Valor al cierre
Terrenos	26.372.966.625	0	0	26.372.966.625
Banquina	844.620.587	0	0	844.620.587
Boulevard E.E.U.U.	6.341.361.278	0	0	6.341.361.278
Boulevard Vera Peñaloza	855.151.796	0	0	855.151.796
Desagüe pluvial	462.204.277	0	0	462.204.277
Barandas y farolas	1.192.994.966	0	0	1.192.994.966
Borde Oeste	14.573.635.337	0	0	14.573.635.337
Borde Este	28.747.788.086	0	0	28.747.788.086
Boulevard Azucena Villaflor	1.900.927.522	0	0	1.900.927.522
Puentes giratorios	12.009.310.361	0	0	12.009.310.361
Calle Dique 1	17.751.098.366	0	0	17.751.098.366
Boulevard Cecilia Grierson Este	2.403.681.009	0	0	2.403.681.009
Boulevard E. R. Dellepiane	123.960.241	0	0	123.960.241
Boulevard Cecilia Grierson Oeste	443.820.780	0	0	443.820.780
Puente Cecilia Grierson	11.718.147.582	0	0	11.718.147.582
TOTAL	125.741.668.814	0	0	125.741.668.814

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136


Agustina Haydee Diez
Socia

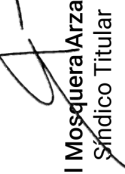
Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia


Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli

Presidente

Anexo V – Bienes públicos | 2º parte

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2025						2024	
	DEPRECIACIONES			PREVISIÓN		NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE	
	AL CIERRE	Acumuladas al comienzo		Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Del ejercicio (Anexo VIII)
	Valor al cierre							Valor al cierre
Terrenos	26.372.966.625		0	0	-	0	0	26.372.966.625
Banquina	844.620.587	453.565.620		0	2	16.892.412	470.458.032	374.162.556
Boulevard E.E.U.U.	6.341.361.278	3.148.941.361		0	2	126.827.226	3.275.768.586	3.065.592.691
Boulevard Vera Peñaloza	855.151.796	394.578.389		0	2	17.103.036	411.681.425	443.470.371
Desagüe pluvial	462.204.277	212.613.123		0	2	9.244.086	221.857.208	240.347.069
Barandas y farolas	1.192.994.966	548.774.114		0	2	23.859.899	572.634.014	620.360.953
Borde Oeste	14.573.635.337	7.959.331.804		0	2	291.472.707	8.250.804.511	6.322.830.826
Borde Este	28.747.788.086	12.505.650.455		0	2	574.955.762	13.080.606.217	15.667.181.869
Boulevard Azucena Villaflor	1.900.927.522	834.913.106		0	2	38.018.550	872.931.657	1.027.995.866
Puentes giratorios	12.009.310.361	5.033.831.640		0	2	240.186.207	5.274.017.847	6.735.292.514
Calle Dique 1	17.751.098.366	4.615.287.837		0	2	355.021.967	4.970.309.804	12.780.788.562
Boulevard Cecilia Grierson Este	2.403.681.009	624.958.499		0	2	48.073.620	673.032.119	1.730.648.891
Boulevard E. R. Dellepiane	123.960.241	32.227.351		0	2	2.479.205	34.706.555	89.253.686
Boulevard Cecilia Grierson Oeste	443.820.780	106.514.769		0	2	8.876.416	115.391.185	328.429.595
Puente Cecilia Grierson	11.718.147.582	2.577.991.117		0	2	234.362.952	2.812.354.069	8.905.793.514
TOTAL	125.741.668.814	39.049.179.185	0	1.987.374.044	0	1.987.374.044	41.036.553.229	84.705.115.585

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 - F° 136


Agustina Haydee Diez
Socia

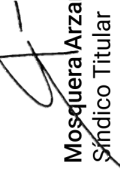
Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 372 - F° 44

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia


Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottirolli

Presidente

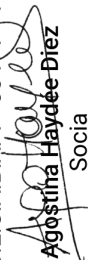
Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025

RUBROS	2025				AL CIERRE	
	AL INICIO	MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO		Valor al cierre		
		Valor de origen actualizado	Altas	Bajas		
Borde Oeste		358.957.640		0	0	358.957.640
Elevación de líquidos cloacales		281.334.502		0	0	281.334.502
Túnel servicios públicos		904.417.199		0	0	904.417.199
Agua potable		1.088.793.373		0	0	1.088.793.373
Boulevard Vera Peñaloza		26.649.135		0	0	26.649.135
Borde Este		3.280.718.050		0	0	3.280.718.050
Obra en curso núcleos sanitarios y locales		211.471.710	243.436.090	454.907.800		0
Núcleos sanitarios y locales		0	454.907.800	0		454.907.800
TOTAL		6.152.341.609	698.343.890	454.907.800		6.395.777.699

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia

Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli

Presidente

Anexo VI – Redes de servicios públicos | 2º parte

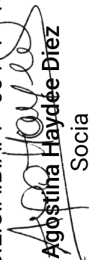
Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

2025							2024	
RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE	NETO RESULTANTE	
	Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Valor al cierre	
			s				Valor al cierre	
Borde Oeste	358.957.640	358.957.640	0	-	0	358.957.640	0	0
Elevación de líquidos cloacales	281.334.502	281.334.502	0	-	0	281.334.502	0	0
Túnel servicios públicos	904.417.199	904.417.199	0	-	0	904.417.199	0	0
Agua potable	1.088.793.373	1.088.793.373	0	-	0	1.088.793.373	0	0
Boulevard Vera Peñaloza	26.649.135	26.649.135	0	-	0	26.649.135	0	0
Borde Este	3.280.718.050	3.280.718.050	0	-	0	3.280.718.050	0	0
Obra en curso núcleos sanitarios y locales	0	0	0	-	0	0	0	211.471.709
Núcleos sanitarios y locales	454.907.800	0	0	-	0	0	454.907.800	0
TOTAL	6.395.777.699	5.940.869.899	0	0	0	5.940.869.899	454.907.800	211.471.709

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

Composición y evolución por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025

2025

RUBROS	AL INICIO		MOVIMIENTOS DEL EJERCICIO			AL CIERRE
	Valor de origen actualizado	Altas	Transferencia (*)	Bajas	Valor al cierre	
Dique 1-2-3	2.864.414.028	0	0	0	2.864.414.028	
Dique 4	1.732.625.392	0	0	0	1.732.625.392	
Club House Yacht Club	1.717.455.454	0	0	0	1.717.455.454	
Marinas Yacht Club	3.100.075.603	0	0	0	3.100.075.603	
Terreno	0	0	28.420.395	0	28.420.395	
Edificio	0	0	3.020.750.412	0	3.020.750.412	
Mejoras en inmuebles	0	0	3.096.863.122	0	3.096.863.122	
TOTAL	9.414.570.478	0	6.146.033.929	0	15.560.604.407	

(*) Se transfiere el saldo de \$ 6.146.033.929 desde bienes de uso..

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia


Síndico Titular

Dra. Silvia Vicenta Bottiroli


Presidente

Anexo VII – Propiedades de Inversión | 2º parte

Información complementaria

Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

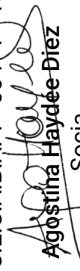
2025		2024
------	--	------

RUBROS	AL CIERRE	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE		NETO RESULTANTE
	Valor al cierre	Acumuladas al comienzo	Transferencia (*)	Bajas	%	Del ejercicio	Acumuladas al cierre	Valor al cierre
Dique 1-2-3	2.864.414.028	1.155.896.505	0	0	2	57.288.281	1.213.184.785	1.651.229.243
Dique 4	1.732.625.392	1.732.625.392	0	0	-	0	1.732.625.392	0
Club House Yacht Club	1.717.455.454	1.717.455.454	0	0	-	0	1.717.455.454	0
Marinas Yacht Club	3.100.075.603	3.100.075.603	0	0	-	0	3.100.075.603	0
Terreno	28.420.395	0	0	0	-	0	0	28.420.395
Edificio	3.020.750.412	0	663.351.533	0	2	60.446.058	723.797.591	2.296.952.821
Mejoras en inmuebles	3.096.863.122	0	3.096.863.122	0	-	0	3.096.863.122	0
TOTAL	15.560.604.407	7.706.052.955	3.760.214.655	0		117.734.339	11.584.001.948	3.976.602.459
								1.708.517.525
								0
								0
								0
								0
								0
								1.708.517.525

(*) Se transfiere el saldo de \$ 3.760.214.655 desde bienes de uso.

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

RUBRO	2025				2024
	SALDO AL INICIO	AUMENTOS	DISMINUCIONES	OTROS	SALDO AL CIERRE
Deducidas del ACTIVO					
Corrientes					
Para deudores incobrables	130.647.408	40.656.000	98.780.479	(31.333.529)	41.189.400
Otras cuentas por cobrar a clientes en moneda					130.647.408
Por riesgo de otros créditos	2.835.459	0	0	(680.036)	2.835.459
Otras cuentas por cobrar en moneda					
No Corrientes					
Por riesgo de realización de Bienes Públicos	86.692.489.629	0	1.987.374.044	0	84.705.115.585
TOTAL	86.825.972.496	40.656.000	2.086.154.523	(32.013.565)	84.748.460.408
Incluidas en el PASIVO					
No Corrientes					
Para juicios	0	398.294	0	0	398.294
Para contingencias varias	17.814.655	23.172.452	0	(4.272.538)	36.714.569
TOTAL	17.814.655	23.570.746	0	(4.272.538)	37.112.863
					0
					17.814.655
					17.814.655

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottiroli
Presidente

Anexo IX – Resultado de los servicios por la actividad

Información complementaria

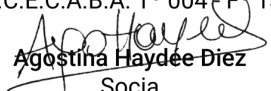
Expresado en pesos argentinos sin centavos en moneda homogénea

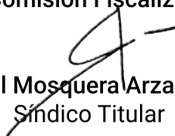
3

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

Servicios inmobiliarios y de arquitectura		
INGRESOS POR LA VENTA DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS	2025	2024
Ingresos por la venta de bienes y prestación de servicios	8.404.324.714	2.896.867.748
Total ingresos por venta de bienes y prestación de servicios	8.404.324.714	2.896.867.748
DETERMINACIÓN DEL COSTO DE LOS BIENES Y SERVICIOS		
Gastos vinculados al costo (según Anexo X)	117.734.339	384.798.923
Costo de los bienes y servicios	117.734.339	384.798.923
RESULTADO BRUTO	8.286.590.375	2.512.068.825

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

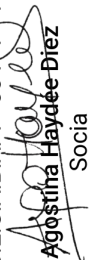
Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2025						2024
	Gastos vinculados al costo	Gastos de urbanización	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Ley 5.797	Total	Total
Sueldos y cargas sociales	0	0	1.520.034.308	0	376.853.124	1.896.887.432	1.644.090.449
Honorarios al Directorio y Comisión Fiscalizadora	0	0	641.958.895	0	177.388.769	819.347.664	712.694.620
Honorarios por servicios	0	0	519.953.690	0	51.176.007	571.129.697	395.616.725
Gastos de alquiler y expensas de oficina	0	0	22.463.134	0	0	22.463.134	45.902.020
Mantenimiento y seguridad	0	81.365.525	0	0	646.590	82.012.115	146.205.957
Impuestos, tasas y contribuciones	0	205.936.016	191.832.386	0	18.558.950	416.327.352	221.455.407
Impuesto sobre los ingresos brutos	0	0	0	342.980.541	0	342.980.541	138.157.313
Gastos de oficina	0	139.311.255	233.940.353	0	68.783.275	442.034.883	328.481.696
Depreciaciones propiedades de inversión	117.734.339	0	0	0	0	117.734.339	384.798.923
Depreciaciones de bienes públicos	0	1.987.374.044	0	0	0	1.987.374.044	1.987.374.043
Depreciaciones de bienes de uso	0	0	373.388.608	0	0	373.388.608	177.670.003
Gastos de personal	0	0	261.742.305	0	63.920.439	325.662.744	296.707.752
Gastos de urbanización	0	215.796.491	0	0	3.955.908	219.752.399	36.798.221
TRANSPORTE	117.734.339	2.629.783.331	3.765.313.679	342.980.541	761.283.062	7.617.094.952	6.515.953.129

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 004 - Fº 136


Agustina Haydee Diez
Socia

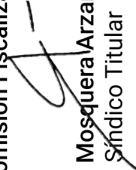
Contadora Pública U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 372 - Fº 44

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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia


Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli

Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

RUBROS	2025						2024
	Gastos vinculados al costo	Gastos de urbanización	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Ley 5.797	Total	Total
TRANSPORTE	117.734.339	2.629.783.331	3.765.313.679	342.980.541	761.283.062	7.617.094.952	6.515.953.129
Gastos de viajes y representación	0	0	6.612.162	0	1.005.647	7.617.810	31.924.262
Gastos de comunicación	0	0	5.008.891	0	1.244.591	6.253.482	4.384.373
Gastos y comisiones bancarias	0	0	30.179.497	0	1.710.185	31.889.682	65.407.699
Relaciones institucionales	0	0	44.288.229	0	0	44.288.229	244.152.535
Amortizaciones de activos intangibles	0	0	6.816.615	0	0	6.816.615	6.541.864
Multas	0	0	8.400	0	0	8.400	0
Seguros	0	0	50.246.692	0	3.545.434	53.792.126	39.609.940
TOTAL	117.734.339	2.629.783.331	3.908.474.165	342.980.541	768.788.919	7.767.761.296	6.907.973.802

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 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

Por Comisión Fiscalizadora

Cr. Raúl Mosquera Arzamendia


Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli

Presidente

Por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2025 comparativo con el ejercicio anterior

LEY 5.797 - Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires	DETALLE	2025	2024
		IMPORTE	IMPORTE
Obligación de hacer obras	Saldo de inicio	(14.245.566.449)	(28.220.815.166)
Efecto de la reexpresión del saldo de inicio más	Saldo de inicio	3.416.553.567	15.261.219.664
Resultados financieros y por tenencia - Nota 5.21	Ingresos por inversiones financieras	(2.975.027.056)	(8.584.061.480)
Costo de obra devengado por obras finalizadas (menos)	Obra explanada	0	(1.825.116.820)
Baja de obligación de hacer por entrega de obras	Obra explanada	0	1.825.116.820
Incremento costos de obra a devengar	Obras en curso	5.172.455.261	4.901.384.704
Gastos de administración y comercialización - Anexo XI	Gastos directos e indirectos de estructura	768.788.919	2.396.705.828
TOTAL Obligación de hacer por Ley 5.797 - neto de costo a devengar		(7.862.795.758)	(14.245.566.449)

o Firmado al solo efecto de su identificación. El Informe de Auditoría emitido por el Auditor Independiente de fecha 14/04/2026 en documento aparte.

Por Estudio Diez

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 004 C° 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

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular


Dra. Silvia Vicenta Bottioli
Presidente

4 | Informe profesional

Informe de Auditoría Emitido por el Auditor Independiente

Señora Presidente y Directores de
CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
Nº de C.U.I.T.: 30-64002239-2
Domicilio legal: Av.Calabria 1691 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES

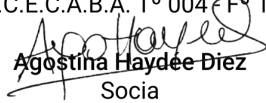
1.1 Opinión

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 2025, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio Neto y el Estado de Flujos 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 XI.

En mi opinión, los Estados Contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** al 31 de Diciembre de 2025, 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 las Normas Contables Profesionales Argentinas.

1.2 Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 (y sus complementarias) del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA).

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

1.2 Fundamento de la opinión - *continuación*

Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables" de mi informe. Soy independiente de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

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

1.3 Información distinta de los Estados Contables y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende: la Memoria, la conformación del Directorio, de la Comisión Fiscalizadora y los datos societarios. Esta otra información no es parte de los Estados Contables ni de mi informe de auditoría correspondiente.

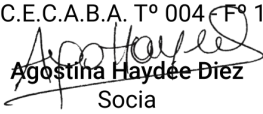
Mi opinión sobre los Estados Contables no cubre la otra información y, por lo tanto, no expreso ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con mi auditoría de los Estados Contables, mi responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los Estados Contables o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información.

Si, basándome en el trabajo que he realizado, concluyo que existe una incorrección significativa en la otra información, estoy obligado a informar de ello. No tengo nada que informar al respecto.

1.4 Responsabilidades de la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** en relación con los Estados Contables

La Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Contables adjuntos de conformidad con las

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

1.4 Responsabilidades de la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** en relación con los Estados Contables - *continuación*

Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de Estados Contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los Estados Contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

1.5 Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables

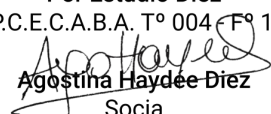
Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista.

Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los Estados Contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.

b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

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

1.5 Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Contables - *continuación*

c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.**

d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.**, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

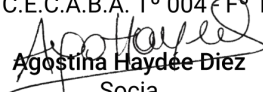
e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Contables, incluida la información revelada, y si los Estados Contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Me comunico con la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

2. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Según surge de los registros contables de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.**, el pasivo devengado al 31 de Diciembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$46.287.938,90 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de abril de 2026.

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

A los Señores Accionistas de
CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.
C.U.I.T. N°: 30-64002239-2
Domicilio legal: Av.Calabria 1691 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. INFORME SOBRE LOS CONTROLES REALIZADOS COMO COMISIÓN FISCALIZADORA RESPECTO DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

I.1. OPINIÓN

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los Estados Contables de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2025, y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujos de efectivo, las notas 1 a 14 y los anexos I a XI que complementan dichos estados e incluyen un resumen de las políticas contables significativas, el inventario y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los Estados Contables adjuntos mencionados en el párrafo precedente, presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la información sobre la situación patrimonial de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** al 31 de diciembre de 2025, así como los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio neto y los flujos de su efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, en nuestra opinión, la Memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras, de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

I.2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN

Hemos llevado a cabo nuestros controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para la Comisión Fiscalizadora contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y en la Resolución Técnica ("RT") N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profe-

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 437 F°233

sionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), modificada por la RT N° 55 que fuera aprobada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA"), la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la RT N° 37 de la FACPCE. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con los controles de los Estados Contables y la Memoria de los administradores".

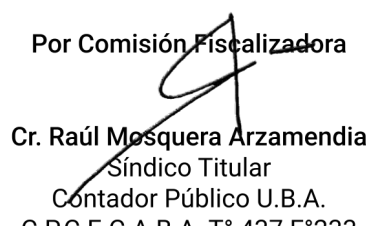
Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado 1., hemos tenido en consideración la auditoría efectuada por los auditores externos, ESTUDIO DIEZ, quienes emitieron su informe, sin observaciones, con fecha 14 de abril de 2026, suscripto por la socia de la firma Cra. Agostina Haydée Diez de acuerdo con las normas argentinas de auditoría de la FACPCE. Entre los procedimientos llevados a cabo se incluyeron la planificación del encargo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dicho profesional, quien manifiesta haber llevado a cabo su examen sobre los Estados Contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la RT N° 37 de la FACPCE, modificada por la RT N° 53 que fuera aprobada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables están libres de incorrecciones significativas.

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y normas reglamentarias y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informamos, además, que hemos realizado las restantes tareas de control de legalidad previstas por el artículo 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarias de acuerdo con las circunstancias, incluyendo entre otras, el control de la constitución y subsistencia de las garantías de los Directores.

Dejamos expresa mención que somos independientes de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** y hemos cumplido con los demás requisitos de ética, de conformidad con el Código de Ética del CPCECABA y las RT N° 15 y 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para sustentar nuestra opinión.

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 437 F°233

I.3. RESPONSABILIDAD DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

La preparación y presentación razonable de dichos Estados Contables, conforme con el marco de información contable prescripto legalmente que, tal como se indica en la nota 2 a los Estados Contables adjuntos, 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 y/o en disposiciones reglamentarias, son responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Esta responsabilidad incluye el mantenimiento de los controles internos pertinentes vinculados con la preparación de los Estados Contables, a los efectos de que no contengan declaraciones erróneas significativas motivadas por fraude o equivocación, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Respecto del contenido de la Memoria, los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de contralor.

I.4. RESPONSABILIDADES DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Contables en su conjunto están libres de incorrección significativa, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones, debido a fraude o error, se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los Estados Contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE, hemos aplicado nuestro juicio profesional y mantenido una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora. También:

a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los Estados Contables, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.

b) Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 437 F°233

I.4. RESPONSABILIDADES DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS CONTABLES Y LA MEMORIA DE LOS ADMINISTRADORES - continuación

c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.**

d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe como Comisión Fiscalizadora sobre la información expuesta en los Estados Contables o en la memoria o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe como Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los Estados Contables, incluida la información revelada, y si los Estados Contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

f) Nos comunicamos con la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización, así como con cualquier deficiencia significativa de control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como Comisión Fiscalizadora.

También proporcionamos a la Dirección de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, relacionados con nuestra independencia.

II. INFORMACIÓN SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Informamos, además, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes, que:

a) Los Estados Contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 437 F°233

b) Los Directores han constituido las garantías respectivas, para dar cumplimiento a la normativa vigente.

c) Al 31 de diciembre de 2025, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de **CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.**, asciende a \$ 46.287.938,90 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de abril de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora


Cr. Raúl Mosquera Arzamendia
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 437 F°233

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de abril de 2026

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 14/04/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - Individual

Perteneciente a: CORPORACIÓN ANTIGUO PUERTO MADERO S.A.

CUIT: 30-64002239-2

Fecha de Cierre: 31/12/2025

Monto total del Activo: \$26.459.857.629,00

Intervenida por: 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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dra. AGOSTINA HAYDEE DIEZ

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 372 F° 44

Firma en carácter de socio

ESTUDIO DIEZ

T° 4 F° 136

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

731048

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
jzayjlba

