

## MEMORIA DE GESTIÓN 2019

*Texto aprobado por Acta de Directorio 925*

### **I. MARCO GENERAL.**

Durante 2018 se observó una caída en los rubros donde participa CPM: la construcción, el mercado inmobiliario y la obra pública. En diciembre de 2018, el índice serie original del indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC) del INDEC registró una baja de 20,5% respecto a igual mes del año anterior. En el mismo sentido, el mercado inmobiliario porteño en particular cayó un 12,2% -55.892 escrituras firmadas en 2018 contra 63.680 en 2017 según el Colegio de Escribanos de la CABA-. Por último, la obra pública también registró una disminución respecto a 2017. Aun así, el Gobierno Nacional y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, continuaron ejecutando determinadas obras públicas entre las que se encuentra el Paseo del Bajo.

### **II. CONTEXTO DE LA EMPRESA.**

El Paseo del Bajo es un corredor vial de 7,1 kilómetros que conectará las autopistas Illia y Buenos Aires-La Plata. Estará ubicado entre las arterias Alicia Moreau de Justo – Avenidas Huergo-Madero y tendrá cuatro carriles exclusivos para camiones y micros de larga distancia, lo que permitirá circular más rápido hasta los accesos directos al puerto y a la Terminal de Retiro. Además, contará con 8 carriles para vehículos livianos, cuatro en sentido norte y cuatro en sentido sur. Como parte de la obra se crearán 60.000 m<sup>2</sup> de nuevos espacios verdes. Nuevas plazas y parques donde los vecinos tendrán más espacios recreativos y deportivos, eliminando las históricas barreras que separaban a Buenos Aires del Río de la Plata.

En relación a lo anterior, los accionistas de CPM, en reunión de asamblea del 25 de abril de 2016, por unanimidad, autorizaron a CPM a llevar adelante las obras de superficie y urbanización del entorno de la nueva conexión vial. En la misma línea, CPM tomó a su cargo las obras de superficie antes mencionadas en cumplimiento de las previsiones de la Ley N° 5797 –art.8-, que prevé que en el Distrito E4- “Parque Lineal- Paseo del Bajo” se deberá ejecutar un parque librado al uso público. Asimismo, en el Artículo 13 de la citada ley, se establece que las utilidades del producido de la venta de la parcela 1b de la manzana 1q –propiedad de CPM- deberán destinarse exclusivamente al financiamiento de las obras de superficie del Parque lineal “Paseo del Bajo” y al cumplimiento de lo dispuesto por el art 3° de la Ordenanza N° 51.675- Educación Pública.

Paralelamente, en fecha 27 de Abril de 2017 entre la Secretaria General de la Presidencia de la Nación y el GCBA se suscribió un Convenio de Colaboración con el objeto de establecer las bases para el desarrollo del denominado “Parque del Bajo”. La obra en su totalidad, estará integrada por cinco obras menores, 1) Sector 1-CCK, 2) Sector 2- Defensa-Edificio Libertador, 3) Sector 3- Entorno Edificio Aduana, 4) Parque Central, 5) parque Central (Playa Subterránea). En relación a lo anterior y conforme Convenio de Colaboración suscripto en enero de 2018 y su Adenda de mayo, el GCABA, encomendó a CPM, la ejecución a su cargo de la obra de superficie y parquización comprendida en el polígono delimitado por la Avenida Corrientes, la Avenida Leandro N. Alem, la traza de la nueva Rábida, la Avenida Paseo Colón, la Avenida Belgrano y las Avenidas Huergo y Madero. Dicha obra, es parte de la obra “Parque lineal Paseo del Bajo obras de superficie”.

Posteriormente, por Adenda de noviembre de 2018, el GCABA, encomendó a CPM la ejecución a su cargo de las obras que a continuación se detallan, que forman parte de las obras de superficie del "Parque Lineal Paseo del Bajo y Entorno", identificadas como "Módulo D", a) Veredas (sector Oeste) en par vial a conformarse en las Avenidas Huergo- Madero (sentido norte- sur) desde la Avenida Juan de Garay hasta la Avenida Belgrano, y desde la Avenida Corrientes hasta la Avenida Córdoba. b) Cantero Central y parquización (sector Oeste) en par vial a conformarse en las Avenidas Huergo- Madero (sentido norte- sur) desde la Avenida Juan de Garay hasta la calle San Martín. c) Veredas (sector Este) en par vial Avenidas Huergo- Madero sólo en el sector de Dique 4, entre las calles Perón y Lavalle. d) Cantero Central y parquización en la Avenida Alicia Moreau de Justo desde la calle EEUU hasta la Avenida Córdoba y Avenida Antártida Argentina desde Avenida Córdoba hasta la calle San Martín.

### **III. PRINCIPALES ACCIONES DESARROLLADAS POR CPM DURANTE EL EJERCICIO 2018.**

#### **A). Paseo del Bajo.**

Atento la encomienda del GCABA a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte a CPM, las obras relacionadas en el apartado anterior que se iniciaron durante 2018 fueron:

**Modulo A y C1a.** Objeto: la elaboración de un Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle, partiendo del Anteproyecto Avanzado elaborado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del GCABA (MDU) para la construcción de las obras de superficie, parquización y equipamiento urbano de las plazas del entorno del Edificio de la Aduana y del Ministerio de Defensa; y b) la construcción de las obras de superficie, parquización y equipamiento urbano de las plazas del entorno del edificio de la Aduana y del Ministerio de Defensa.

**Modulo B y C1b.** Objeto: la elaboración de un Proyecto Ejecutivo e Ingeniería de Detalle, partiendo del Anteproyecto Avanzado elaborado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte del GCABA (MDU) para la construcción de las obras de superficie, parquización y equipamiento urbano de las plazas del entorno del edificio Centro Cultural Kirchner; y b) la construcción de las obras de superficie, parquización y equipamiento urbano de las plazas del entorno del edificio Centro Cultural Kirchner.

**B). Suscripción de Boleto de Compra Venta Manzana 1Q Parcela 1d.** El 12/12/2018, luego de realizar un proceso de licitación pública, CPM suscribió Boleto de Compra Venta por la Parcela 1d Manzana 1Q Circunscripción 21 Sección 97, Dique 4 Sector Este de Puerto Madero, con TPM DIQUE CUATRO S.A. por un total de U\$S 58.210.326. Está previsto que durante la segunda quincena de junio de 2019 se suscriba la escritura y la transferencia de posesión del terreno.

**C). Obra Nueva Comisaría N° 22.** Durante el ejercicio 2018, se finalizó la obra de la Comisaría N° 22. Dada la obra del Paseo del Bajo, resultaba imperioso relocalizar la Comisaría N° 22. Por tal motivo, el 22 de agosto de 2016, se suscribió un Convenio con el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a través del Ministerio de Justicia y Seguridad, en virtud del cual se encomendó a CPM la

construcción de una nueva comisaría sobre un terreno de aproximadamente 2.915 m<sup>2</sup> de propiedad de esta última. La obra fue contratada por CPM y solventada por el GCABA. La obra ya ha sido terminada, el 28 de junio de 2018 fue recibida por el Ministerio de Justicia y Seguridad de la Ciudad, encontrándose pendiente -conforme las previsiones contractuales- la transferencia de dominio del terreno en la que se asienta, a favor del GCABA. Se trata de un edificio de dos plantas de 1.250 m<sup>2</sup> cubiertos y con 1.880 m<sup>2</sup> de obras exteriores, con cubierta verde, captación de agua de lluvia y certificaciones ambientales. Tiene capacidad para 600 efectivos para la atención al público permanente.

**D). Escuela Infantil Verde Pública.** Durante el ejercicio 2018, CPM llevó adelante la construcción de una Escuela Infantil Verde Pública en un sector de la Manzana 1W ubicada en Dique 1 Sector Este de Puerto Madero, sobre calle Calabria (superficie del sector del terreno: 2577m<sup>2</sup> – superficie del edificio: 1.700m<sup>2</sup>). La obra se financió con una donación de El Porteño Apartments LLC por \$28.000.000 recibida en 2017 y con fondos de CPM obtenidos del producido con la venta de la Manzana 1Q Parcela 1d, de conformidad con lo prescripto por la Ley N° 5797/2017 de la CABA. La misma cubre los requerimientos de la población escolar más cercana, dentro del distrito escolar N° 4 especialmente del barrio Rodrigo Bueno. El diseño aplica criterios de eficiencia energética y sustentabilidad ambiental: recolección de aguas de lluvia para riego; renovación de aire natural por sistema de ventilación cruzada; implementación de colectores solares para calentar agua; implementación de cubierta verde con vegetación nativa para economía y aprovechamiento en el riego; sistema de control solar y oscurecimiento; iluminación Led; y construcción de huertas pedagógicas. La escuela se compone de ocho aulas para niños de 3, 4 y 5 años con amplio comedor y sala de usos múltiples, sala de música, sala de computación, patios para cada una de las aulas y jardines verdes comunes. En cuanto a servicios y administración, consta de dirección, vice dirección y secretaría, cocina completa y sala de máquinas, cada aula y grupo cuenta con baños propios para ambos sexos. El 01/03/2019, CPM suscribió con el contratista, el Acta de recepción provisoria de la obra y seguidamente fue entregada por CPM al Ministerio de Educación del GCABA.

**E). Convenio entre CPM y la UBA.** El 8 de mayo de 2018, se suscribió con la UBA un convenio conforme el cual CPM llevará a cabo a su exclusivo costo y cargo, en la Parcela 1a de la Manzana 1Q y Parcela 1b de la Manzana 1P de titularidad de la UBA y destinadas a Campo de Deportes del Colegio Nacional de Buenos Aires (colegio público de enseñanza secundaria dependiente de la UBA): obras de reacondicionamiento y mejoras de la totalidad del Campo de Deportes y la construcción de un CENTRO POLIDEPORTIVO. CPM solventará los costos que demande la ejecución de las obras, con parte del producido de la venta de las parcelas 1c y 1d de la Manzana 1Q de su propiedad, en el marco de las previsiones el art. 13 de la Ley 5797.

#### **IV. GESTIÓN CULTURAL Y BENEFICIO SOCIAL.**

Como parte de las tareas destinadas a la comunidad y tomando en cuenta la potencialidad que ofrece el barrio Puerto Madero para el desarrollo de múltiples actividades ligadas al deporte, al arte, al espectáculo, así como otras de índole institucional y filantrópicas, CPM a través del Área de Relaciones Institucionales continuó durante el año 2018 organizando y/o prestando asistencia

para la concreción de iniciativas socio-culturales, deportivas y de difusión entre las que se pueden destacar: “Lealtad a la Bandera Nacional - Fragata Sarmiento”, “Remada por el Riachuelo, “Fiestas Patronales en Parroquia Ntra. Señora de la Esperanza”, “Exposición de Cuadros Cooperadora Sirgar en la cabecera del Dique 3”, “Desfile Laurencio Adot en el Marco del Designers BA FW 2018”, “Fundación por la Boca – “Ventana Sur 2018 – INCAA”, “Regata PNA – Fundación Nosotros”, coordinación y permisos de espacios propios para llevar a cabo los Juegos Olímpicos Juveniles de la Ciudad, Organización Cena a Beneficio del Hospital Francisco Javier Muñiz apoyando a la cooperadora para la parte pediátrica. Participación en: “16 Conferencia Mundial de Ciudades y Puertos”- Canadá – Quebec., “Arica, una oportunidad para el turismo”, Road Show InvestBA y AABE en San pablo y Santiago de Chile.

Se mantiene el contacto permanente con el servicio de Seguridad Puerto Madero de la PNA, como organismo policial que brinda sus tareas en el barrio, con cámaras remotas, personal apostado y recorridas en vehículo, además de la operación de apertura y cierre de los puentes 1 al 5 excepto el Puente de la Mujer. Formamos parte de la Asociación de Ciudades y Puertos como también de la Asociación de Empresarios de la Vivienda, con el fin de tener contactos con desarrolladores e inmobiliarias tanto nacionales como internacionales. Asimismo se coordinó, tramitó y supervisó una serie de actividades llevadas a cabo en el barrio Puerto Madero, entre las que se pueden destacar filmaciones y tomas fotográficas en las cabeceras de Diques y malecones de nuestra propiedad. Con respecto a la comunicación se trabaja informando las actividades, trabajos e inauguraciones de obras que se realizan en el barrio a vecinos, empresas y administraciones del barrio, mediante la página web de CPM, Facebook e Instagram.

#### V.- SITUACION 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 la Ciudad de Buenos Aires.

#### Estructura Patrimonial comparativa con el ejercicio anterior

	31/12/2018	31/12/2017	VARIACIÓN	
	\$	\$	\$	%
<b>ACTIVO</b>				
Caja y bancos	183.087.868	21.882.004	161.205.864	737%
Inversiones (Temporarias y Otras)	35.040.089	269.824.683	(234.784.594)	-87%
Créditos por ventas	10.965.360	5.047.649	5.917.711	117%
Otros créditos	84.139.293	14.517.425	69.621.868	480%
Otros activos	274.906.727	22.906.072	252.000.655	1100%
<b>Total del activo corriente</b>	<b>588.139.337</b>	<b>334.177.833</b>	<b>253.961.504</b>	<b>76%</b>
Otras inversiones	87.285.368	94.396.652	(7.111.284)	-8%
Otros créditos	29.905	3.961.365	(3.931.460)	-99%
Bienes de uso	89.281.145	65.002.936	24.278.209	37%
Particip.en otras Sociedades	592	592	0	0%
Propiedades de inversión	0	22.337.041	(22.337.041)	-100%
Activos intangibles	422.649	405.830	16.819	4%
Otros activos	0	41.132.330	(41.132.330)	-100%

<b>Total del activo no corriente</b>	<b>177.019.659</b>	<b>227.236.746</b>	<b>(50.217.087)</b>	<b>-22%</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>765.158.996</b>	<b>561.414.579</b>	<b>203.744.417</b>	<b>36%</b>
<b>PASIVO</b>				
Deudas Comerciales	140.800.850	9.503.136	131.297.714	1382%
Remuneraciones y Cargas Sociales	9.355.419	10.804.731	(1.449.312)	-13%
Deudas Fiscales	7.238.340	3.395.480	3.842.860	113%
Otras Deudas	11.319.819	13.432.650	(2.112.831)	-16%
Anticipos de Clientes	261.226.356	116.619.563	144.606.793	124%
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>429.940.784</b>	<b>153.755.560</b>	<b>276.185.224</b>	<b>180%</b>
Deudas Fiscales	0	34.130	(34.130)	-100%
Anticipos de clientes	100.237	147.996	(47.759)	-32%
Otras Deudas	40.944.981	40.859.439		
Previsiones	1.080.365	2.224.371	(1.144.006)	-51%
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>42.125.583</b>	<b>43.265.936</b>	<b>(1.225.895)</b>	<b>-3%</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>472.066.367</b>	<b>197.021.496</b>	<b>274.959.329</b>	<b>140%</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>293.092.629</b>	<b>364.393.083</b>	<b>(71.300.454)</b>	<b>-20%</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>765.158.996</b>	<b>561.414.579</b>	<b>203.744.417</b>	<b>36%</b>

Las principales variaciones que presenta el estado de situación patrimonial en relación con el ejercicio anterior son las siguientes:

- Los rubros Caja y Bancos e Inversiones (Temporarias y Otras) han disminuido debido a las obras que se han realizado durante el ejercicio.
- En Otros Créditos se registra un incremento que responde principalmente a la generación de crédito fiscal por IVA originado en las obras arriba mencionadas.
- El incremento de Otros activos corrientes obedece a las obras realizadas durante el ejercicio, Comisaría N°22, Paseo del Bajo y Escuela Verde.
- El incremento de Bienes de Uso (Inmuebles) es una reclasificación de las Propiedades de inversión por cambio del destino.
- La disminución de Otros Activos No Corrientes responde a la reclasificación de a corriente de la Comisaría N°22, anteriormente mencionada.
- El incremento de Deudas Comerciales y Fiscales obedece a un mayor movimiento de proveedores por las obras que se llevaron a cabo durante el ejercicio.
- El aumento de Anticipos de clientes son fondos recibidos por la firma del boleto de venta de la Manzana 1Q Parcela 1d.

#### **Estructura de resultados**

	<b>31/12/2018</b>
	<b>\$</b>
Resultado Operativo Ordinario	(136.523.162)
Resultados financieros y por tenencia	76.686.958
Otros ingresos y egresos	9.865.217
<b>Ganancia antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>(49.970.987)</b>
Impuesto a las ganancias	(21.329.467)
<b>Ganancia del ejercicio</b>	<b>(71.300.454)</b>

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea (pesos de Diciembre de 2018), reconociendo en forma integral los efectos de la inflación, en virtud de haberse determinado la existencia de un contexto de alta inflación que vuelve necesaria la reexpresión de los estados contables. A raíz de esto, la Sociedad no presenta el estado de resultados comparativo de 2017. No obstante, cabe ser mencionado que la pérdida del ejercicio es principalmente consecuencia del impacto del anteriormente mencionado ajuste por inflación. Desagregando el resultado del ejercicio, el mismo tiene un componente histórico de ganancia de \$6.744.661 y una pérdida por ajuste por inflación de \$78.045.115 –la cual se debe principalmente a la alta liquidez que ha mantenido CPM a efectos de afrontar las obras del Paseo del Bajo expuesta a una inflación anual del 47,65%-

#### **Estructura de la generación o aplicación de fondos**

	<b>31/12/2018</b>
	<b>\$</b>
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(69.862.686)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	13.201.857
<b>Incremento Neto del Efectivo</b>	<b>(56.660.829)</b>

#### **Índices comparativos con el ejercicio anterior**

Índice	Fórmula	Ejercicio 2018			Ejercicio 2017		
		Fórmula	Índice	Fórmula	Índice		
Liquidez	Activo Corriente/ Pasivo Corriente	588.139.337 / 429.940.785	1,368	334.177.833 / 153.755.560	2,173		
Solvencia	Patrimonio Neto/ Pasivo Total	293.092.628 / 472.066.368	0,621	364.393.083 / 197.021.496	1,850		
Inmovilización de Capital	Activo No Corriente/ Activo Total	177.019.659 / 765.158.996	0,231	227.236.746 / 561.414.579	0,405		
Rentabilidad	Resultado del Ejercicio/ Patrimonio Neto Promedio	-71.300.455 / 328.742.856	-0,217				

#### **VI.- TRATAMIENTO DE RESULTADOS NEGATIVOS.**

En cumplimiento del art.316 inc. ii de la Resolución General N°07/2015 de la Inspección General de Justicia, en el tratamiento por la asamblea general ordinaria de los resultados negativos, la absorción de las pérdidas no asignadas deberá ajustarse al siguiente orden de afectación: 1) Reserva Facultativa; 2) Reserva Legal y 3) –el remanente- Ajuste de capital.

#### **VII.- OBJETIVOS Y PERSPECTIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE.**

Para el ejercicio 2019, CPM tiene previsto principalmente, lo siguiente:

- Paseo del Bajo: continuar con ejecución de las obras encomendadas a CPM
- Venta de Manzana 1Q Parcela 1c

- Ejecución de las obras objeto del Contrato suscripto con el Ministerio de Educación de la CABA.
- Desarrollo de las obras en el Colegio Nacional de Buenos Aires a fin de dar cumplimiento al convenio suscripto con la UBA.

Todo lo expuesto, con el debido cuidado de la situación económica financiera de la Sociedad y la búsqueda del fortalecimiento patrimonial de la empresa como se viene desarrollando con éxito en los últimos años. Lo expuesto permite vaticinar sin lugar a dudas que la actividad de CPM, y en especial los proyectos y acciones en curso, se desarrollarán de manera próspera y auspiciosa en los ejercicios venideros.

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.