



## **Centro de Transferencias de Cargas**

### **Ciudad de Buenos Aires**

**JUNIO 2015**

## Contenido

- I. Introducción
- II. El Proyecto
- III. Estructura Societaria y Financiera
- IV. Forma de Participación y Beneficios
- V. Inversión (Valor módulo)
- VI. Anexos

# I. Introducción

## LINEAMIENTOS GENERALES

- Proyecto impulsado por la Federación Argentina de Entidades Empresarias del Autotransporte de Cargas (FADEEAC)
- Diseño, construcción y administración de un Centro de Transferencia de Cargas en la Ciudad de Buenos Aires
- Localización en un predio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires cedido en concesión por 30 años
- Foco en actividades de cross-docking para expresos, empresas de cargas generales y servicios logísticos
- Traslado de entre 50 y 100 empresas pequeñas y medianas que actualmente operan en barrios de la Ciudad
- Participación mediante la adquisición de acciones de CTC Administradora S.A. (CTCASA)

## BENEFICIOS

- Excelente localización y accesibilidad.
- Prestaciones y servicios únicos a precios disminuidos por la escala del proyecto.
- Seguridad permanente.
- Concentración de los dadores y receptores de carga.
- Obra al costo sin incidencia del terreno.
- Importante financiación en condiciones superiores a las de mercado.
- Áreas comerciales que generarán ingresos a CTCASA y que retornarán a los accionistas en la forma de dividendos.

## ANTECEDENTES

2011

- Presentación de la Iniciativa Privada elaborada por CTC Administradora S.A.
- Declaración de interés público de la IP por parte del GCABA

2012

- Sanción de la ley 4348/CABA de Estímulos para el Reordenamiento del Transporte de Cargas.
- Sanción de la ley 4476/CABA para el Desarrollo de Centro de Transferencia de Cargas Sur

2013

- Llamado a Licitación Pública para el Desarrollo de Centro de Transferencia de Cargas Sur.
- Presentación de Oferta de CTC Administradora S.A

2014

- Firma del Contrato de Concesión y Entrega del Predio
- Inicio de Obra

Nov 2015

- Finalización de obra



## INFRAESTRUCTURA

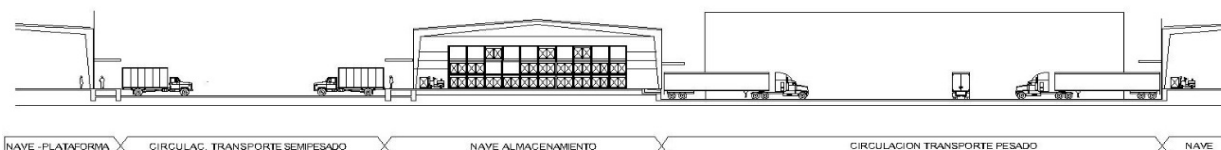
### Diseño

- Proyecto realizado por el estudio de arquitectos M|SG|S|S|S (Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona, Sallaberry, Vinson).

### Superficies

- Predio de 37,5 hectáreas en la zona sur de la Ciudad.
- Espacios comunes y áreas comerciales.

### Corte



### Módulos

- 112 Módulos (áreas operativas para cada empresa) en Etapa 1.
- 919 m<sup>2</sup> por Módulo (incluye depósitos, áreas semicubiertas y espacio de maniobras).

## II. El proyecto (cont.)

### UBICACIÓN

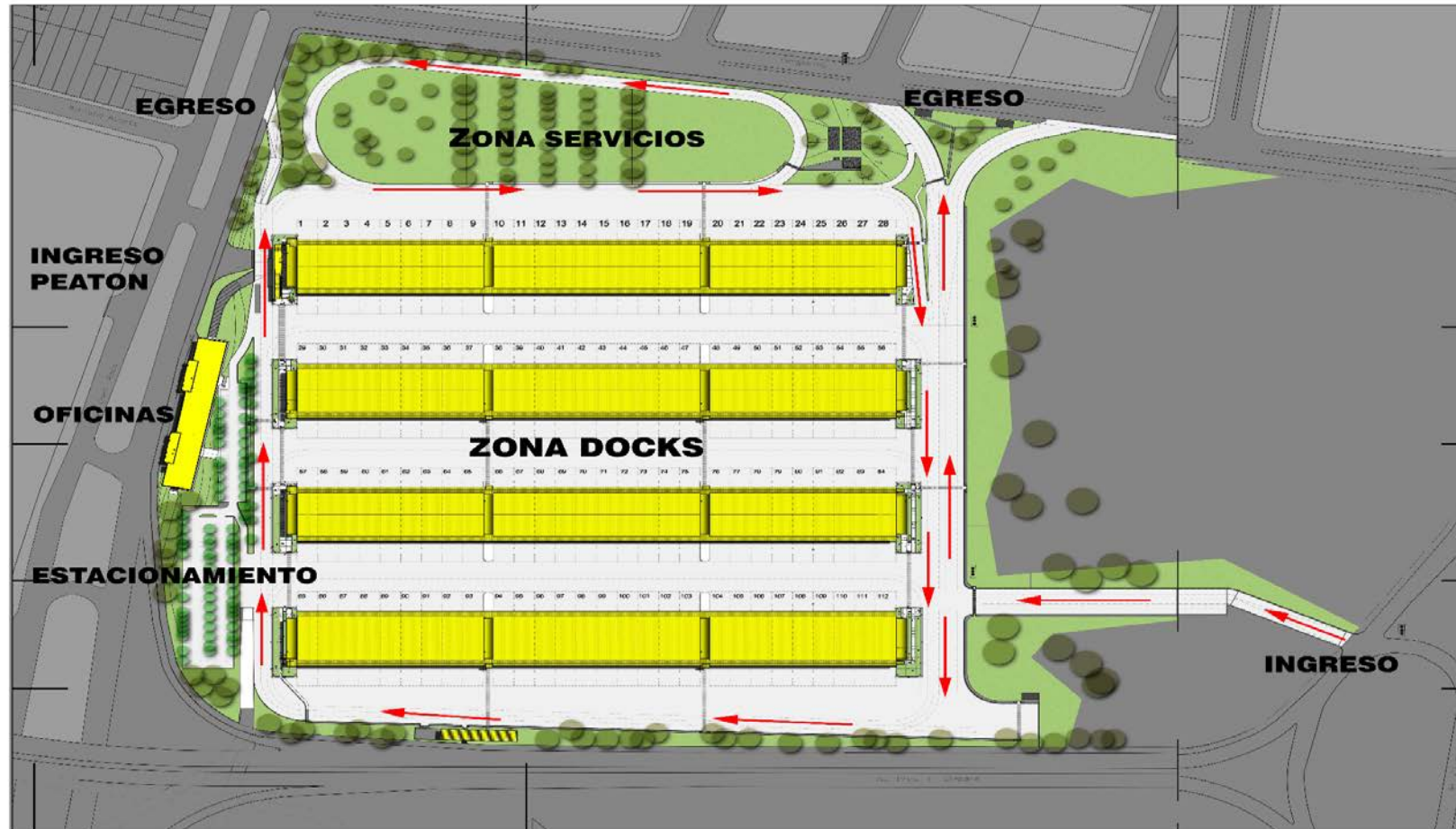




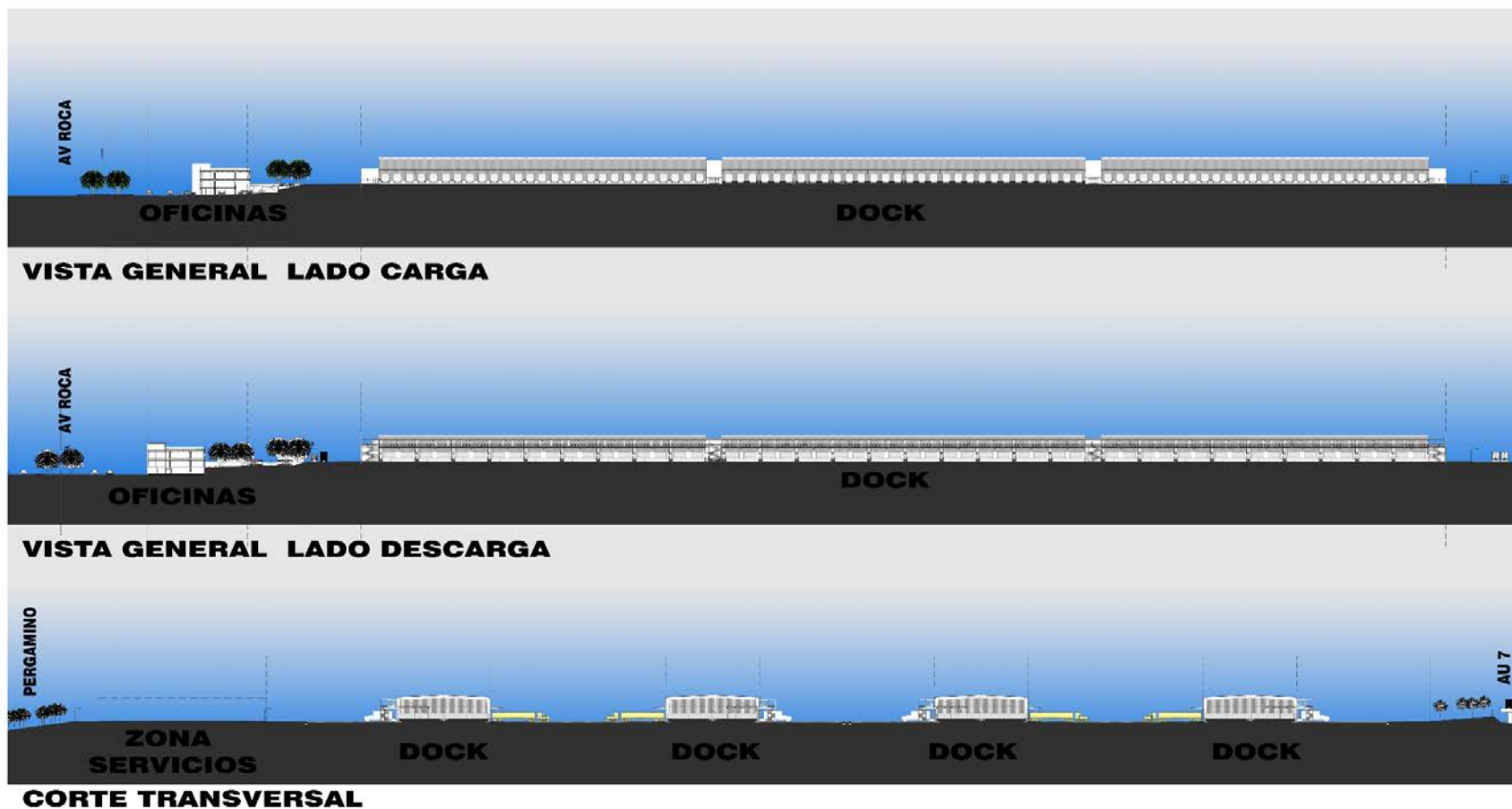




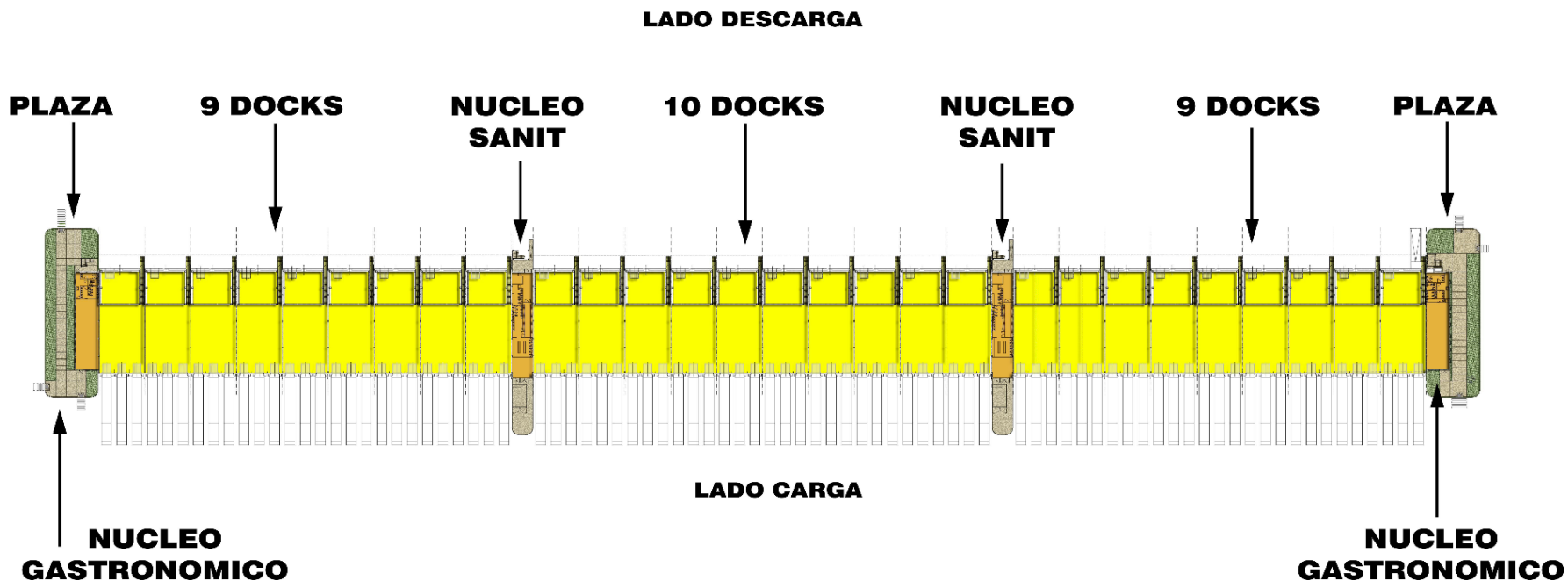
**LAYOUT  
DESARROLLO  
INICIAL**



**MODULOS:  
CROKIS**



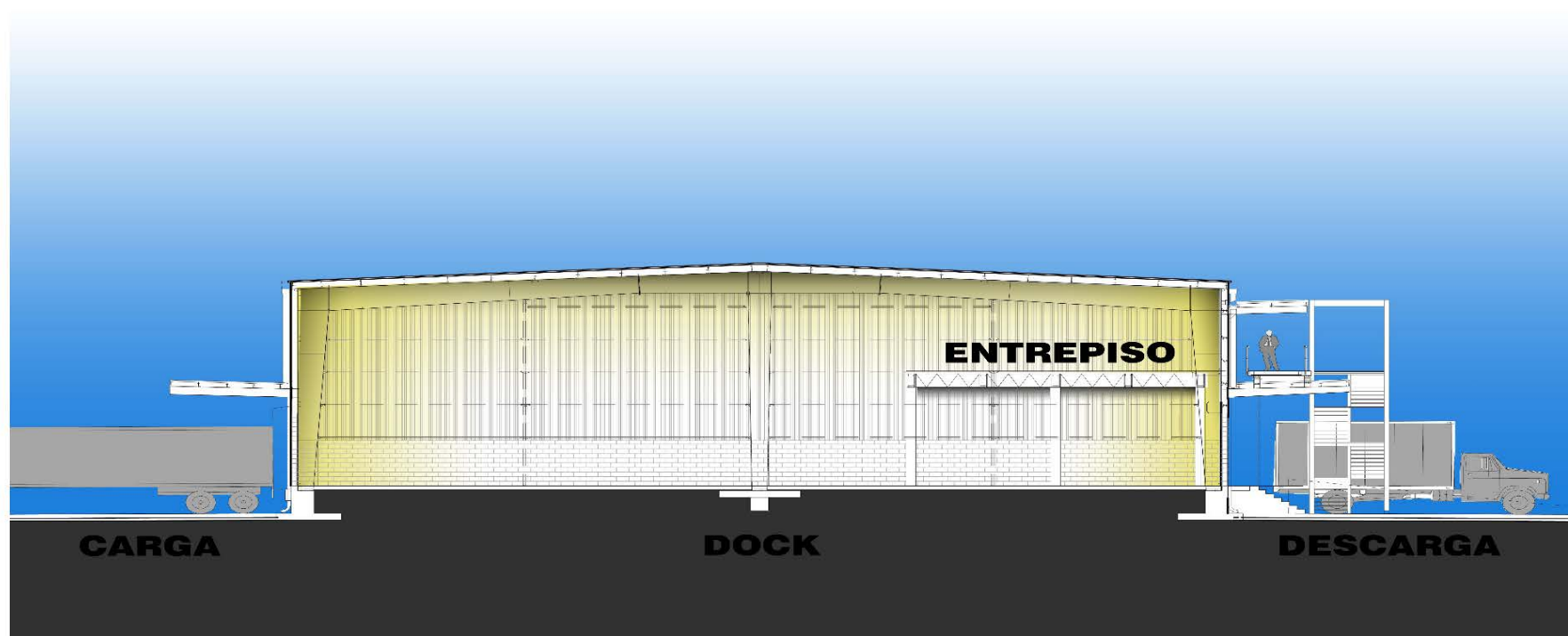
**MODULOS:  
CROKIS**





member of  
**NAI Global**<sup>TM</sup>  
Commercial Real Estate Services Worldwide

**MODULOS:  
CROKIS**



**CORTE TIPICO DOCK**

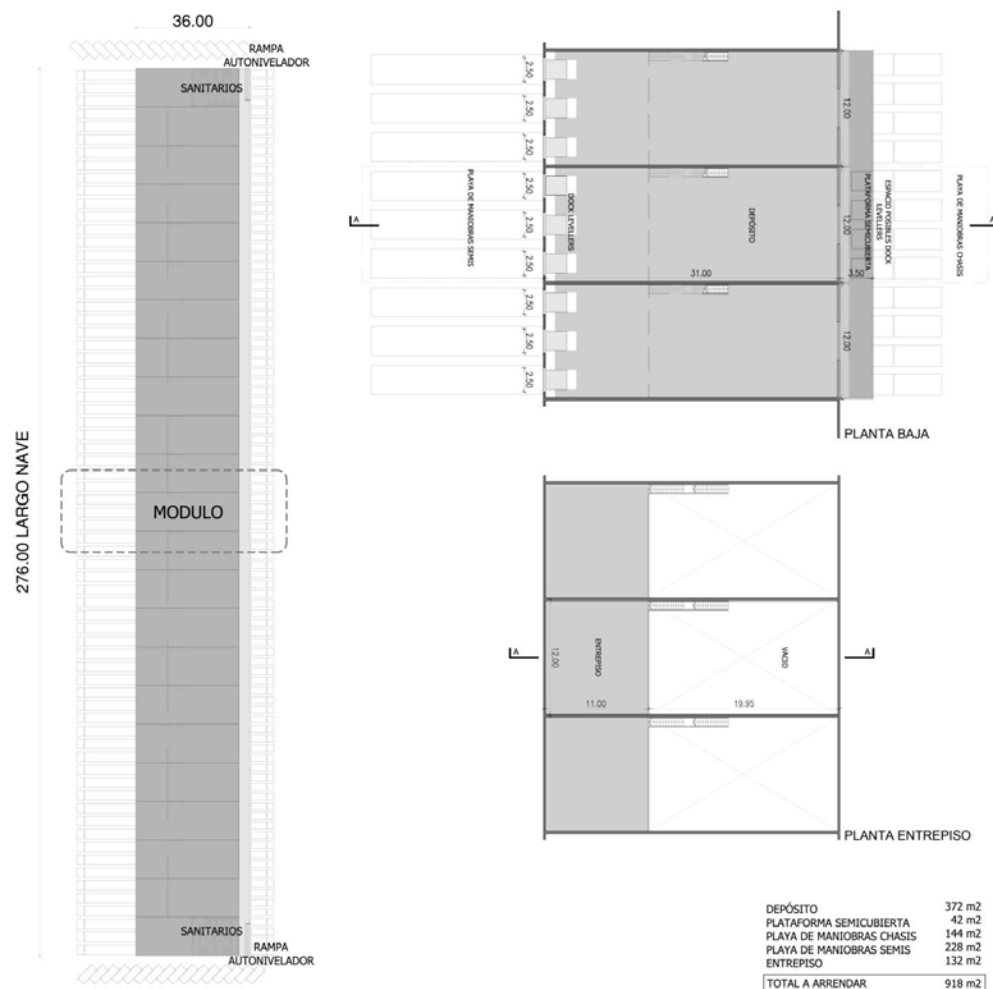
**MODULOS:  
CROKIS**



**VISTA TIPICA DOCK LADO CARGA**



## MODULOS: SUPERFICIES



## Dimensiones Depósitos:

- Ancho: 12,0 m
- Profundidad: 32,5 m
- Alto: 7,5 m

## Superficies:

- Depósitos: 390 m<sup>2</sup>
- Entrepiso / Oficinas: 115 m<sup>2</sup>
- Plataforma semi-cubierta: 42 m<sup>2</sup>
- Playa de maniobras: 372 m<sup>2</sup>
- **Total: 919 m<sup>2</sup>**

## II. El proyecto (cont.)

### DESARROLLO EN ETAPAS



#### Desarrollo

- 112 módulos (Sector 1).
- Espacios comunes
- Áreas comerciales
  - Track Center
  - Estación de Servicio
  - Comercios
- Plazo de construcción estimado en 18 meses.
- Finalización de obra 30 de noviembre 2015

Notas:

<sup>1</sup> Es intención de CTC Administradora S.A. que el Sector 2 sea desarrollado con naves para *cross-docking*. En caso que no hubiera interesados suficientes para tal desarrollo, el Fideicomiso “CTC Desarrollo Infraestructura” podrá desarrollar otras alternativas en el marco de lo previsto en el contrato de Concesión, ya sea en forma integrada al Sector 1 o en forma independiente.

### III. Estructura Societaria y Financiera (cont.)

#### ORGANIZACIÓN SOCIETARIA DESARROLLO INICIAL

- Una acción por módulo.
- Cada acción da Derecho al Uso de un módulo desde la puesta en marcha hasta el final de la Concesión (aprox. 28 años)
- Posibilidad de cesión a terceros del Derecho de Uso de módulo.





## IV. Forma de Participación y beneficios

### FORMA DE PARTICIPACIÓN

¿Qué se adquiere?

- Una acción clase “B” de CTC Administradora S.A. por cada módulo.

¿A quién se la adquiere?

- Al Fideicomiso Financiero “CTC Módulos Remanentes Sector 1”.

¿Qué derechos otorga cada acción?

- Derecho de Uso de un módulo del Sector 1 del CTC desde la inauguración (estimada para Oct-2015) hasta el final de la Concesión (aprox. 28 años).

¿Cuáles son los requisitos para ser usuario?

- Poseer código de actividad de transporte (AFIP)
- Estar inscriptos al Registro Único de Transporte Automotor (RUTA)
- Tener mayoría de personal bajo CCT 40/89

¿Puedo transferir mis acciones?

- Los derechos que otorga la acción pueden ser cedidos a terceros, así como también puede transferirse la acción.

## IV. Forma de Participación y beneficios

### BENEFICIO FISCALES

#### Beneficios

- Diferimiento y posterior exención de IIBB.
- Exención de ABL, Impuesto de Sellos y Derechos de Delineación y Construcción y Tasa por Servicio de Verificación de Obra.
- Exención de Patentes para vehículos nuevos durante la vigencia de los beneficios.

#### Inicio de beneficios

- Con la inscripción al Registro de Empresas de Logística Promovidas (RELP).

#### Vigencia de los beneficios

- Hasta Enero de 2023.

#### Marco normativo

- Ley GCBA Nro. 4348 (Noviembre 2012).
- Dto. GCBA Nro. 456 (Noviembre de 2013).
- Resolución Conjunta N° 1/MDEGC/MEGC/2014 (RESFC-2014-1-MDEGC).

## V. Inversión

### VALOR MODULO

**Valor del  
Módulo**

**=**

**Valor de Obra**

**Pago  
Inicial**

**+**

**Cronograma  
de aportes  
futuros**

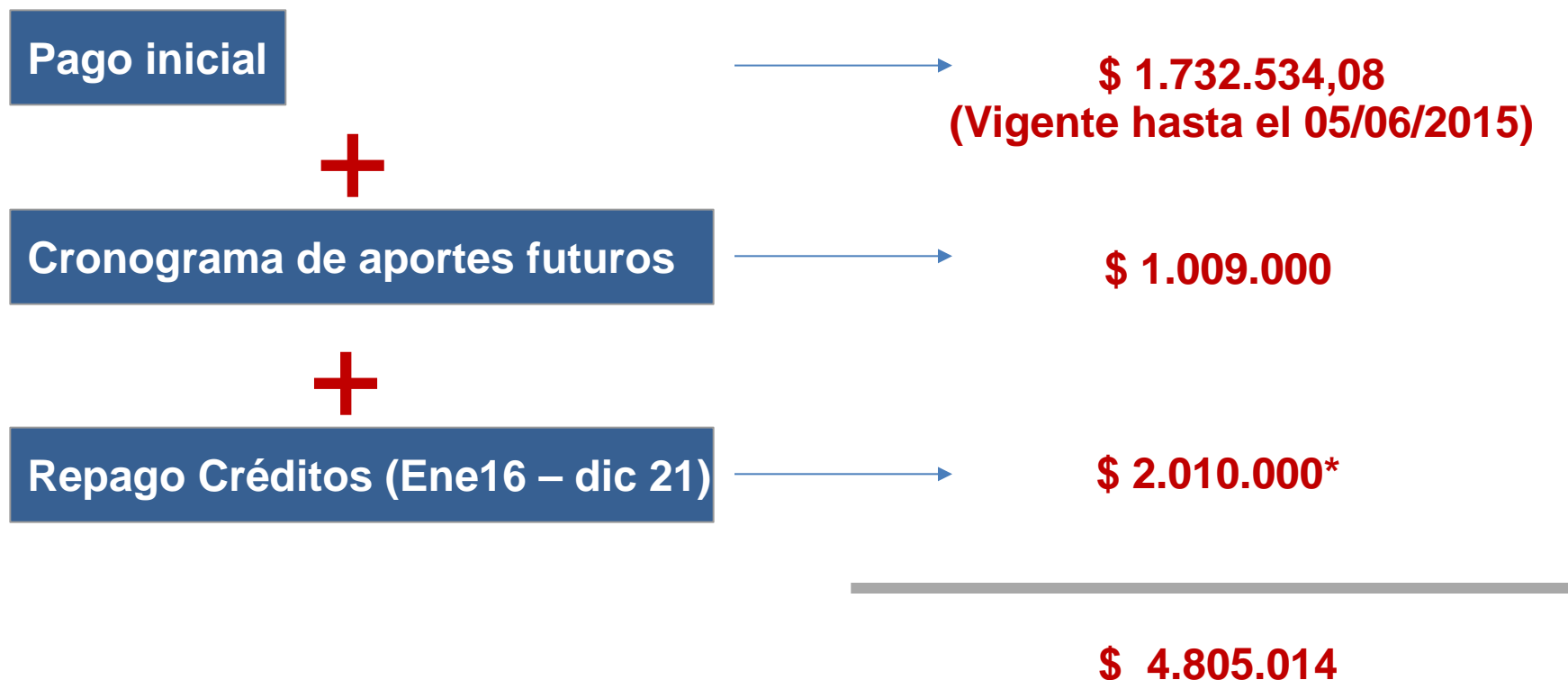
**+**

**Repago  
crédito**



## V. Inversión

### CALCULO DE VALOR MODULO

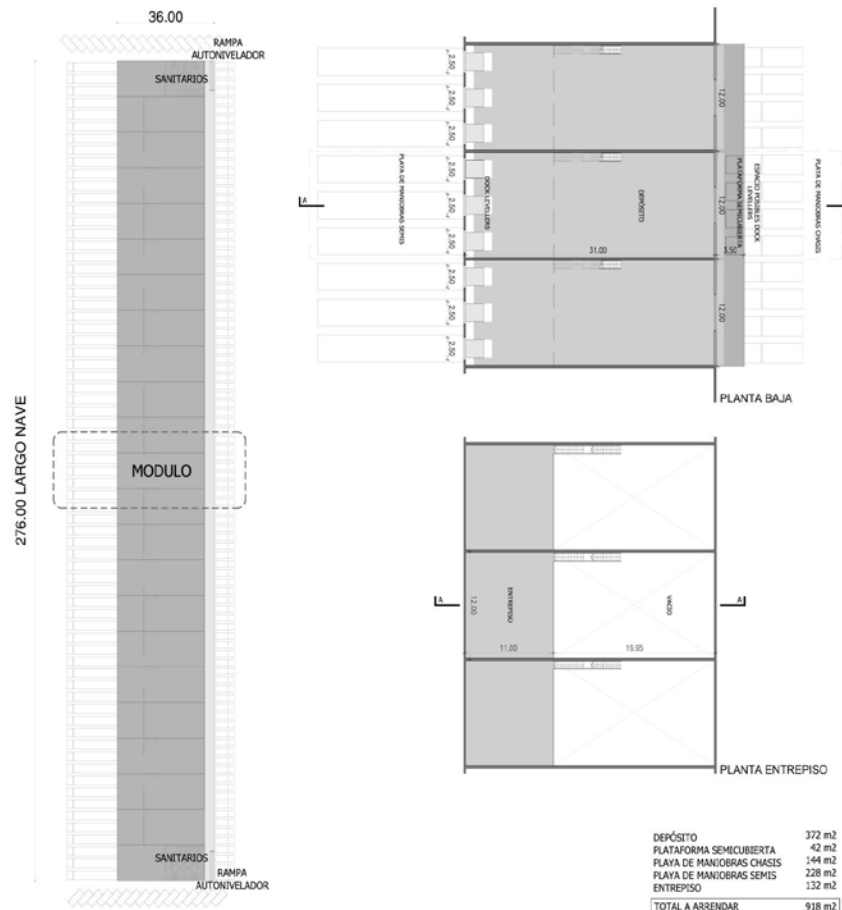


Notas:

\* Valor presente del repago del crédito.

## V. Inversión

### CALCULO DE VALOR M2



### Dimensiones Depósitos:

- Ancho: 12,0 m
- Profundidad: 32,5 m
- Alto: 7,5 m

### Superficies:

- Depósitos: 390 m<sup>2</sup>
- Entrepiso / Oficinas: 115 m<sup>2</sup>
- Plataforma semi-cubierta: 42 m<sup>2</sup>
- Playa de maniobras: 372 m<sup>2</sup>
- **Total: 919 m<sup>2</sup>**

**Precio M2 (Dólar billete): U\$S 470**

## V. Inversión

### CALCULO DE VALOR MODULO

**Pago inicial**

**Cronograma de aportes futuros**

**\$ 1.732.534,08**  
(Vigente hasta el 05/06/2015)

Fecha	Monto por Módulo
jun-15	AR\$ 110.000
jul-15	AR\$ 120.000
ago-15	AR\$ 120.000
sep-15	AR\$ 130.000
oct-15	AR\$ 150.000
nov-15	AR\$ 150.000
dic-15	AR\$ 150.000
ene-16	AR\$ 160.000

**\$ 1.009.000**

## V. Inversión

### CALCULO DE VALOR MODULO

#### Repago de Crédito

Según el siguiente esquema:

- Período I (30 meses desde enero 2016): Canon establecido en 4.500 litros de gasoil por mes.
- Período II (24 meses posteriores al período 1): Canon establecido en 3.000 litros de gasoil por mes.
- Período III (18 meses): Canon establecido en 1.000 litros de gasoil por mes.

Notas:

<sup>1</sup> A los efectos del cálculo del canon mensual se considerará el valor de venta del gasoil del Automóvil Club Argentino correspondiente al último día hábil del mes anterior al correspondiente canon.



## V. Inversión

### CALCULO DE VALOR MODULO

- 1- Precio de la Acción \$ 1.732.534,08
- 2- Aportes de Capital Remanentes Cronograma de aportes por un monto total de \$ 1.009.000
- 3- Repago de Crédito Período I (30 meses desde Enero 2016): Canon establecido en 4.500 litros de gasoil por mes.  
Período II (24 meses posteriores al período 1): Canon establecido en 3.000 litros de gasoil por mes.  
Período III (18 meses): Canon establecido en 1.000 litros de gasoil por mes.
- 4- Ingresos por Áreas Comerciales El CTC incluye ciertas áreas comerciales que generarán ingresos a CTCASA que aún no pueden ser determinados. Pero que ciertamente existirán y que retornarán a los accionistas en la forma de dividendos.
- 5- Beneficios Fiscales.

#### Notas:

<sup>1</sup> A los efectos del cálculo del canon mensual se considerará el valor de venta del gasoil del Automóvil Club Argentino correspondiente al último día hábil del mes anterior al correspondiente canon.

## VI. Anexo



## VI. Anexo





## VI. Anexo





## VI. Anexo



## VI. Anexo





## VI. Anexo



## VI. Anexo





## VI. Anexo

### CENTRO DE TRANSFERENCIAS DE CARGA



## VI. Anexo

### CENTRO DE TRANSFERENCIAS DE CARGA



**CORTE EDIFICIO ACCESO**



## VI. Anexo

### CENTRO DE TRANSFERENCIAS DE CARGA



## VI. Anexo

### CENTRO DE TRANSFERENCIAS DE CARGA





## VI. Anexo

### CENTRO DE TRANSFERENCIAS DE CARGA





## VI. Anexo

### INCIDENCIA DEL BENEFICIO FISCAL EN LA INVERSIÓN

	Tamaño de la Empresa		
	Chica	Mediana	Grande
<b>Facturación Anual (CABA)</b>	\$ 12.000.000	\$ 37.000.000	\$ 60.000.000
<b>Cantidad de Módulos</b>	1	3	5
<b>IIBB (4,5%)</b>	\$ 540.000	\$ 1.665.000	\$ 2.700.000
<b>Sellos (3%)**</b>	\$ 126.000	\$ 210.000	\$ 420.000
<b>Diferimiento IIBB (1 año)</b> Tope 1,5 mill por Módulo	\$ 540.000	\$ 3.330.000	\$ 5.400.000
<b>Ahorro Fiscal (9 años)***</b>	\$ 4.986.000	\$ 15.195.000	\$ 24.720.000
<b>Inversión</b>	\$ 4.700.000	\$ 14.100.000	\$ 23.500.000
<b>Neto de Inversión</b>	\$ 286.000	\$ 1.095.000	\$ 1.220.000

\* Valores nominales sujetos a cambios

\*\*Impuesto de sellos por reposición de camiones 10 (empresa grande), 5 (empresa mediana), 3 (empresa chica)

Precio del camión \$1.400.000 Scania o Similar

\*\*\* Valor Presente

## VI. Anexo

### INCIDENCIA DEL BENEFICIO FISCAL EN LA INVERSIÓN

	Empresa Chica									
	Inicial	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Facturación Anual (CABA)</b>	\$ 12.000.000	\$ 16.200.000	\$ 20.088.000	\$ 22.498.560	\$ 23.848.474	\$ 25.279.382	\$ 26.796.145	\$ 28.403.914	\$ 30.108.148	\$ 31.914.637
<b>Cantidad de Módulos</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
<b>IIBB (4,5%)</b>	\$ 540.000	\$ 729.000	\$ 903.960	\$ 1.012.435	\$ 1.073.181	\$ 1.137.572	\$ 1.205.827	\$ 1.278.176	\$ 1.354.867	\$ 1.436.159
<b>Sellos (3%)**</b>		\$ 126.000								
<b>Diferimiento IIBB (1 año) Tope 1,5 mill por Módulo</b>	\$ 540.000									
<b>Ahorro Fiscal (9 años)***</b>		\$ 855.000	\$ 903.960	\$ 1.012.435	\$ 1.073.181	\$ 1.137.572	\$ 1.205.827	\$ 1.278.176	\$ 1.354.867	\$ 1.436.159
<b>Inversión</b>	\$ 1.097.121	\$ 1.580.000	\$ 814.784	\$ 967.552	\$ 876.692	\$ 746.846	\$ 522.564	\$ 279.488		
<b>Beneficio Neto</b>	-\$ 557.121	-\$ 725.000	\$ 89.176	\$ 44.883	\$ 196.490	\$ 390.726	\$ 683.262	\$ 998.688	\$ 1.354.867	\$ 1.436.159
<b>Beneficio Neto Acumulado</b>	-\$ 557.121	-\$ 1.282.121	-\$ 1.192.945	-\$ 1.148.063	-\$ 951.573	-\$ 560.847	\$ 122.415	\$ 1.121.103	\$ 2.475.970	\$ 3.912.129

\* Valores nominales sujetos a cambios

\*\*Impuesto de sellos por reposición de camiones 10 (empresa grande), 5 (empresa mediana), 3 (empresa chica)

Precio del camión \$1.400.000 Scania o Similar

\*\*\* Inflación 35% 2015, 24% 2016-2017; 12% 2018 - 2019 6% 2020 - Fin concesión

## VI. Anexo

### INCIDENCIA DEL BENEFICIO FISCAL EN LA INVERSIÓN

	Empresa Mediana									
	Inicial	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Facturación Anual (CABA)</b>	\$ 37.000.000	\$ 49.950.000	\$ 61.938.000	\$ 69.370.560	\$ 73.532.794	\$ 77.944.761	\$ 82.621.447	\$ 87.578.734	\$ 92.833.458	\$ 98.403.465
<b>Cantidad de Módulos</b>	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>IIBB (4,5%)</b>	\$ 1.665.000	\$ 2.247.750	\$ 2.787.210	\$ 3.121.675	\$ 3.308.976	\$ 3.507.514	\$ 3.717.965	\$ 3.941.043	\$ 4.177.506	\$ 4.428.156
<b>Sellos (3%)**</b>		\$ 210.000								
<b>Diferimiento IIBB (1 año)</b> Tope 1,5 mill por Módulo	\$ 1.665.000									
<b>Ahorro Fiscal (9 años)***</b>		\$ 2.457.750	\$ 2.787.210	\$ 3.121.675	\$ 3.308.976	\$ 3.507.514	\$ 3.717.965	\$ 3.941.043	\$ 4.177.506	\$ 4.428.156
<b>Inversión</b>	\$ 3.291.363	\$ 4.740.000	\$ 2.444.353	\$ 2.902.657	\$ 2.630.075	\$ 2.240.538	\$ 1.567.692	\$ 838.464		
<b>Beneficio Neto</b>	-\$ 1.626.363	-\$ 2.282.250	\$ 342.857	\$ 219.018	\$ 678.900	\$ 1.266.976	\$ 2.150.273	\$ 3.102.579	\$ 4.177.506	\$ 4.428.156
<b>Beneficio Neto Acumulado</b>	-\$ 1.626.363	-\$ 3.908.613	-\$ 3.565.756	-\$ 3.346.739	-\$ 2.667.838	-\$ 1.400.862	\$ 749.410	\$ 3.851.989	\$ 8.029.495	\$ 12.457.650

\* Valores nominales sujetos a cambios

\*\*Impuesto de sellos por reposición de camiones 10 (empresa grande), 5 (empresa mediana), 3 (empresa chica)

Precio del camión \$1.400.000 Scania o Similar

\*\*\* Inflación 35% 2015, 24% 2016-2017; 12% 2018 - 2019 6% 2020 - Fin concesión

## VI. Anexo

### INCIDENCIA DEL BENEFICIO FISCAL EN LA INVERSIÓN

	Empresa Grande									
	Inicial	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Facturación Anual (CABA)</b>	\$ 60.000.000	\$ 81.000.000	\$ 100.440.000	\$ 112.492.800	\$ 119.242.368	\$ 126.396.910	\$ 133.980.725	\$ 142.019.568	\$ 150.540.742	\$ 159.573.187
<b>Cantidad de Módulos</b>	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>IIBB (4,5%)</b>	\$ 2.700.000	\$ 3.645.000	\$ 4.519.800	\$ 5.062.176	\$ 5.365.907	\$ 5.687.861	\$ 6.029.133	\$ 6.390.881	\$ 6.774.333	\$ 7.180.793
<b>Sellos (3%)**</b>		\$ 210.000								
<b>Diferimiento IIBB (1 año)</b> Tope 1,5 mill por Módulo	\$ 2.700.000									
<b>Ahorro Fiscal (9 años)***</b>		\$ 3.855.000	\$ 4.519.800	\$ 5.062.176	\$ 5.365.907	\$ 5.687.861	\$ 6.029.133	\$ 6.390.881	\$ 6.774.333	\$ 7.180.793
<b>Inversión</b>	\$ 5.485.605	\$ 7.900.000	\$ 4.073.922	\$ 4.837.762	\$ 4.383.459	\$ 3.734.231	\$ 2.612.821	\$ 1.397.441		
<b>Beneficio Neto</b>	-\$ 2.785.605	-\$ 4.045.000	\$ 445.878	\$ 224.414	\$ 982.448	\$ 1.953.630	\$ 3.416.312	\$ 4.993.440	\$ 6.774.333	\$ 7.180.793
<b>Beneficio Neto Acumulado</b>	-\$ 2.785.605	-\$ 6.830.605	-\$ 6.384.727	-\$ 6.160.314	-\$ 5.177.866	-\$ 3.224.236	\$ 192.076	\$ 5.185.516	\$ 11.959.849	\$ 19.140.643

\* Valores nominales sujetos a cambios

\*\*Impuesto de sellos por reposición de camiones 10 (empresa grande), 5 (empresa mediana), 3 (empresa chica)

Precio del camión \$1.400.000 Scania o Similar

\*\*\* Inflación 35% 2015, 24% 2016; 12% 2017 6%2018 - Fin concesión

## VI. Anexo

### INCIDENCIA DEL BENEFICIO FISCAL EN LA INVERSIÓN

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-16	4.500	13,50	60.750
feb-16	4.500	13,77	61.965
mar-16	4.500	14,05	63.204
abr-16	4.500	14,33	64.468
may-16	4.500	14,61	65.758
jun-16	4.500	14,91	67.073
jul-16	4.500	15,20	68.414
ago-16	4.500	15,51	69.783
sep-16	4.500	15,82	71.178
oct-16	4.500	16,13	72.602
nov-16	4.500	16,46	74.054
dic-16	4.500	16,79	75.535
<b>Total</b>			814.784

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-17	4.500	16,95	76.290
feb-17	4.500	17,12	77.053
mar-17	4.500	17,29	77.824
abr-17	4.500	17,47	78.602
may-17	4.500	17,64	79.388
jun-17	4.500	17,82	80.182
jul-17	4.500	18,00	80.984
ago-17	4.500	18,18	81.794
sep-17	4.500	18,36	82.612
oct-17	4.500	18,54	83.438
nov-17	4.500	18,73	84.272
dic-17	4.500	18,91	85.115
<b>Total</b>			967.552

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-18	4.500	19,01	85.540
feb-18	4.500	19,10	85.968
mar-18	4.500	19,20	86.398
abr-18	4.500	19,30	86.830
may-18	4.500	19,39	87.264
jun-18	4.500	19,49	87.700
jul-18	3.000	19,59	58.759
ago-18	3.000	19,68	59.053
sep-18	3.000	19,78	59.348
oct-18	3.000	19,88	59.645
nov-18	3.000	19,98	59.943
dic-18	3.000	20,08	60.243
<b>Total</b>			876.692

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-19	3.000	20,18	60.544
feb-19	3.000	20,28	60.847
mar-19	3.000	20,38	61.151
abr-19	3.000	20,49	61.457
may-19	3.000	20,59	61.764
jun-19	3.000	20,69	62.073
jul-19	3.000	20,79	62.383
ago-19	3.000	20,90	62.695
sep-19	3.000	21,00	63.009
oct-19	3.000	21,11	63.324
nov-19	3.000	21,21	63.640
dic-19	3.000	21,32	63.959
<b>Total</b>			746.846

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-20	3.000	21,34	64.023
feb-20	3.000	21,45	64.343
mar-20	3.000	21,55	64.664
abr-20	3.000	21,66	64.988
may-20	3.000	21,77	65.313
jun-20	3.000	21,88	65.639
jul-20	1.000	21,99	21.989
ago-20	1.000	22,10	22.099
sep-20	1.000	22,21	22.210
oct-20	1.000	22,32	22.321
nov-20	1.000	22,43	22.432
dic-20	1.000	22,54	22.544
<b>Total</b>			522.564

Inicio	Litros	Precio	Monto
ene-21	1.000	22,66	22.657
feb-21	1.000	22,77	22.770
mar-21	1.000	22,88	22.884
abr-21	1.000	23,00	22.999
may-21	1.000	23,11	23.114
jun-21	1.000	23,23	23.229
jul-21	1.000	23,35	23.345
ago-21	1.000	23,46	23.462
sep-21	1.000	23,58	23.579
oct-21	1.000	23,70	23.697
nov-21	1.000	23,82	23.816
dic-21	1.000	23,93	23.935
<b>Total</b>			279.488

#### Notas:

<sup>1</sup> A los efectos del cálculo del canon mensual se considerará el valor de venta del gasoil del Automóvil Club Argentino correspondiente al último día hábil del mes anterior al correspondiente canon. Supuestos: Inflación 24% 2016; 12% 2017 6%2018 - Fin concesión





CASTRO CRANWELL & WEISS

DIVISIÓN INDUSTRIAS

**(11) 4320-4341**

SEGUINOS EN NUESTRAS REDES SOCIALES  
Y PÁGINA WEB

 /castrocranwellyweiss

 /castro cranwell & weiss

 [www.cyw.com.ar](http://www.cyw.com.ar)



**SERVICIO DE  
TASACIONES**

ISO 9001:2008 para el  
Sistema de Gestión de  
Calidad en el Servicio de  
Tasaciones Inmobiliarias