

SUPLEMENTO DE PROSPECTO



Creaurban S.A.

EMISORA



SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A.

AVALISTA

OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 8 DENOMINADAS EN PESOS A TASA VARIABLE CON VENCIMIENTO A LOS 12 MESES DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA \$ 1.500.000.000 (PESOS MIL QUINIENTOS MILLONES) AMPLIABLE HASTA \$ 2.000.000.000 (PESOS DOS MIL MILLONES)

A EMITIRSE EN EL MARCO DEL PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR HASTA US\$ 200.000.000 (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS O UNIDADES DE MEDIDA O VALOR)

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES SERÁN AVALADAS POR SACDE SOCIEDAD ARGENTINA DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO ESTRATÉGICO S.A.

El presente suplemento de prospecto (el "Suplemento") corresponde a las obligaciones negociables clase 8 denominadas y pagaderas en pesos a tasa de interés variable con vencimiento a los 12 (doce) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal en pesos de hasta \$ 1.500.000.000 (pesos mil quinientos millones) ampliables hasta \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones) (las "Obligaciones Negociables") a ser emitidas por Creaurban S.A. ("Creaurban", la "Sociedad", la "Emisora" o la "Compañía", indistintamente) en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta US\$ 200.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida o valor) (el "Programa") y complementa y deberá ser leído en conjunto con el prospecto de Programa de fecha 9 de febrero de 2022 publicado en la Autopista de Información Financiera (la "AIF") bajo el ID 2853108 (el "Prospecto").

Las Obligaciones Negociables podrán ser integradas: (i) en efectivo, en pesos; y/o (ii) en especie, mediante la entrega de obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) clase 5 de la Emisora emitidas con fecha 29 de marzo de 2021 por un monto de \$1.922.000.000 con vencimiento el 29 de marzo de 2022, a una tasa de interés de variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 5 más un margen de corte de 5% (código BYMA CUC50 y código CVSA 55267) bajo el Programa (las "Obligaciones Negociables Clase 5") conforme a la Relación de Canje (según se define más adelante). Para más información, ver la Sección "Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables" en este Suplemento. Las Obligaciones Negociables Clase 5 recibidas en canje serán canceladas por la emisora oportunamente.

Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones y serán emitidas y colocadas en los términos y en cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la ley N° 23.576 y sus modificatorias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), la ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, y sus modificatorias y reglamentarias, incluyendo, sin limitación, la Ley N° 27.440 y el decreto 471/2018 (la "Ley de Mercado de Capitales"), y las normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") según texto ordenado por la Resolución General N° 622/2013 y sus modificatorias (las "Normas de la CNV") y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

Las Obligaciones Negociables estarán garantizadas incondicionalmente por SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A. ("SACDE" o el "Avalista"), por medio de un aval (el "Aval") a ser otorgado en los términos del artículo 3 de la Ley de Obligaciones Negociables. El Aval constituirá una obligación con garantía común, no subordinada e incondicional del Avalista, y tendrá, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, del Avalista (salvo aquellas que la ley aplicable les otorga otra

preferencia). El Aval se instrumentará mediante la firma del Avalista, en tal carácter, del certificado global a ser depositado en Caja de Valores S.A. ("Caja de Valores").

El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado en un único pago en la Fecha de Vencimiento (tal como dicho término se define más adelante), según lo indicado en la sección "*Oferta de las Obligaciones Negociables*" del presente. La Fecha de Vencimiento será determinada e informada por la Emisora en el Aviso de Resultados (tal como dicho término se define más adelante). Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés variable más margen a licitar que será determinado de conformidad con el procedimiento previsto en las secciones "*Oferta de las Obligaciones Negociables—Tasa de Interés*" y "*Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables*" de la Sección "*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*", y que será informada mediante el Aviso de Resultados.

La Emisora ha presentado una solicitud de listado de las Obligaciones Negociables en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la "BCBA"), en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, y ha presentado una solicitud de negociación secundaria en el Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). La colocación primaria de las Obligaciones Negociables será por licitación pública, a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE.

Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo la forma de un certificado global permanente, que será depositado por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores de acuerdo con lo establecido por la ley N° 24.587 de nominatividad de los títulos valores privados (la "Ley de Nominatividad"). Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley de Nominatividad y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.

Oferta pública autorizada el 21 de junio de 2019, mediante Resolución N° 20.302 del Directorio de la CNV, la modificación de sus términos y condiciones fueron autorizados por Disposición N° DI-2021-34-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV con fecha 7 de julio de 2021 y, posteriormente, el aumento del monto del programa fue autorizado el 3 de febrero de 2022, mediante Resolución N° 21.613 del Directorio de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto y/o el Suplemento. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto y/o el presente Suplemento, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento de los inversores con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.

<p>El Programa no cuenta con calificación de riesgo. Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo le ha asignado la calificación "A2(arg)" a las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables sólo contarán con una calificación de riesgo.</p>

La oferta pública primaria de las Obligaciones Negociables será dirigida exclusivamente a "Inversores Calificados". Por lo tanto, las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas en los mercados primarios por aquellos inversores calificados listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los "Inversores Calificados").

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describe en este Suplemento se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 41, Sección V, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV. El Suplemento no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51, Sección V, Capítulo V del Título II de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las mismas.

El Directorio de la Emisora manifiesta, con carácter de declaración jurada, que la Emisora, sus beneficiarios finales y las personas humanas o jurídicas que tengan como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre ella, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o



financiamiento del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Las Obligaciones Negociables cumplen con los requisitos previstos en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en el Decreto 621/2021. Atento a ello, en caso de que el Agente de Depósito Colectivo y/o la Emisora incumplan con los deberes de información previstos por la Resolución General N° 917 (“RG N° 917”) de la CNV, las Obligaciones Negociables podrían dejar de gozar de las exenciones impositivas respecto al impuesto a las ganancias y/o al impuesto a los bienes personales de los que gozaría el potencial inversor en su carácter tenedor de las Obligaciones Negociables a emitirse en el marco del presente. Para obtener información relativa a la normativa vigente en materia de carga tributaria, véase la sección “Información Adicional – Carga Tributaria” del Prospecto y del presente Suplemento.

El presente Suplemento debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto. Ambos documentos se encuentran a disposición de los inversores calificados en las oficinas de la Emisora y en las oficinas de los Agentes Colocadores (conforme se define más adelante) detalladas en la última página del presente Suplemento, así como en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar) (la “Página Web de la CNV”) a través de la AIF, en la página web de BYMA y del MAE (www.mae.com.ar) bajo la sección Mercado Primario (la “Página Web del MAE”). Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento se encuentran vigentes. Todo eventual inversor deberá leer cuidadosamente los factores de riesgo para la inversión contenidos en el Prospecto y en el Suplemento. Invertir en las Obligaciones Negociables de Creaurban implica riesgos. Véase la Sección titulada “Factores de Riesgo” en el Prospecto y en el presente Suplemento.

Creaurban
30-68245768-2 - Tel: 54 11 4344 6700
Maipú 1, piso 4°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República
Argentina
titulos@creaurban.com.ar

Organizadores



Soluciones a medida

Banco de Servicios y Transacciones S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y Agente de
Negociación Integral Matrícula CNV N° 64



Banco Santander Río S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV N° 72

Agentes Colocadores



Soluciones a medida

Banco de Servicios y Transacciones S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 64



Banco Santander Río S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 72



SBS Trading S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 53



AdCap Securities Argentina S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Propio Matrícula CNV
N° 148



**BACS Banco de Crédito y Securitización
S.A.**

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 25



Banco Mariva S.A.

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 49



Allaria Ledesma & Cía. S.A.

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 24



Balanz Capital Valores S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV N°
210



Invertir en Bolsa S.A.

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 246



Facimex Valores S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 99



AR Partners S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 31



Banco Hipotecario S.A.

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula CNV
N° 40



Cocos Capital S.A.

Agente de liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Propio Matrícula CNV
N° 688

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La fecha de este Suplemento es 21 de febrero de 2022

ÍNDICE

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES	1
OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	3
DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA	14
PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	20
FACTORES DE RIESGO ADICIONALES.....	27
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	29
DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	37
GASTOS DE EMISIÓN	38
CONTRATO DE COLOCACIÓN	39
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	40
INFORMACIÓN ADICIONAL	41

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES

Al tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los inversores calificados deberán basarse en su propio análisis de la Sociedad y de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. El contenido del Prospecto y/o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. Los inversores calificados deberán consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas en los mercados primarios por Inversores Calificados, que son aquellos listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV, que se listan a continuación:

- a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado;
- b) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público;
- c) Fondos fiduciarios públicos;
- d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (“FGS”);
- e) Cajas previsionales;
- f) Bancos y entidades financieras públicas y privadas;
- g) Fondos comunes de inversión;
- h) Fideicomisos financieros con oferta pública;
- i) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo;
- j) Sociedades de garantía recíproca;
- k) Personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia;
- l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el registro de Idóneos a cargo de la CNV;
- m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a trescientas cincuenta mil unidades de valor adquisitivo (UVA 350.000); y
- n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

No se ha autorizado a ningún Agente Colocador y/o cualquier otra persona a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Emisora y/o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidos en el presente Suplemento.

La oferta de las Obligaciones Negociables sólo se realizará en la República Argentina, por lo que de ninguna manera constituye o constituirá una oferta de venta y/o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables en otras jurisdicciones.

La información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento corresponde a las fechas consignadas en dichos documentos y en ningún caso se asegura que los hechos, circunstancias o datos aquí contenidos se mantengan inalterados con posterioridad a sus fechas. Toda decisión de invertir en las Obligaciones Negociables deberá basarse en la consideración conjunta de este Suplemento junto con el Prospecto por parte del inversor.

La información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento con respecto a la situación política, legal y económica de Argentina ha sido obtenida de fuentes gubernamentales y de otras fuentes públicas y la Compañía y los Agentes Colocadores, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales, no son responsables de su veracidad. No podrá considerarse que la información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento constituya una promesa o garantía, ya sea con respecto al pasado o al futuro.



En lo que respecta a la información contenida en este Suplemento, la Sociedad tendrá las obligaciones y responsabilidades que imponen los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El artículo 119 establece que los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a ellos, y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV. Asimismo, de conformidad con el artículo 120 de dicha ley, las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores negociables deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta, siendo que los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

Toda persona que suscriba las Obligaciones Negociables reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el presente, y/o para complementar tal información.

Aprobaciones Societarias

La creación y los términos y condiciones generales del Programa por un monto de hasta US\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) de las obligaciones negociables fueron aprobados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad con fecha 22 de abril de 2019 y por Acta de Directorio N° 454 del 26 de abril de 2019. El aumento del monto del Programa fue aprobado por Acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad y por Acta de Directorio N° 512, ambas de fecha 13 de diciembre de 2021. Los términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión de fecha 16 de febrero de 2022. Los términos y condiciones definitivos de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por acta de subdelegado de fecha 21 de febrero de 2021.

Definiciones

A los fines de este Suplemento, "Argentina" significa la República Argentina, "pesos" "Pesos" o "\$" significa la moneda de curso legal en la Argentina, "US\$" significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América y "BCRA" significa el Banco Central de la República Argentina. Las referencias a cualquier norma contenida en el presente Suplemento son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificaciones y reglamentaciones. Ciertos términos en mayúscula utilizados pero no definidos en el presente, tienen el significado que se les asigna en el Prospecto.

Redondeo

Diversos montos y porcentajes incluidos en el presente Suplemento han sido redondeados y, en consecuencia, su sumatoria puede no coincidir debido a dicha circunstancia.

Declaraciones Sobre el Futuro

En el presente Suplemento pueden existir declaraciones sobre el futuro. Tales declaraciones se basan principalmente en opiniones, expectativas y/o proyecciones actuales de la Sociedad respecto de eventos y/o tendencias que afectan o pueden afectar la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad. Sin perjuicio que la Sociedad considera que dichas declaraciones sobre el futuro son razonables, éstas igualmente están sujetas a riesgos e incertidumbres y han sido efectuadas solamente sobre la base de información disponible para la Sociedad a la fecha del presente. En virtud de ello, los resultados reales podrían ser significativamente distintos de los detallados en tales declaraciones sobre el futuro.

La situación y los resultados pasados de la Sociedad no son, necesariamente, una indicación de la situación y los resultados futuros de la Sociedad, y no puede asegurarse que la Sociedad tendrá en el futuro una situación y unos resultados similares a los que tuvo en el pasado.



OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

Emisora	Creaurban S.A.
Organizadores	Banco de Servicios y Transacciones S.A. y Banco Santander Río S.A. (conjuntamente, los " <u>Organizadores</u> ")
Agentes Colocadores	Los Organizadores y SBS Trading S.A., AdCap Securities Argentina S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., AR Partners S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco Hipotecario S.A., Banco Mariva S.A., Invertir en Bolsa S.A., Cocos Capital S.A. y Facimex Valores S.A, Banco De Servicios y Transacciones S.A, Banco Santander Río S.A.(Conjuntamente, los " <u>Agentes Colocadores</u> ").
Denominación	Obligaciones Negociables Clase 8
Tipo de Valor Negociable Ofrecido	Obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones y avaladas por SACDE.
Moneda	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en Pesos.
Valor Nominal	<p>El valor nominal de las Obligaciones Negociables será de hasta \$ 1.500.000.000 (Pesos mil quinientos millones), ampliable hasta \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones).</p> <p>A los efectos del cómputo del monto de las Obligaciones Negociables a emitirse dentro del monto máximo del Programa, se utilizará el tipo de cambio que informe el Banco Nación como "tipo de cambio vendedor (divisa)" en la Fecha de Emisión y Liquidación.</p>
Precio	100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
Valor Nominal Unitario	\$ 1 (pesos uno).
Monto Mínimo de Suscripción	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Unidad mínima de negociación	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
Suscripción e Integración	<p>Las sumas correspondientes a las Obligaciones Negociables podrán ser suscriptas e integradas por los Oferentes (conforme se define más adelante):</p> <ul style="list-style-type: none">(i) en efectivo, en pesos; y/o(ii) mediante la entrega de obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) clase 5 de la Emisora emitidas con fecha 29 de marzo de 2021 por un monto de \$1.922.000.000 con vencimiento el 29 de marzo de 2022, a una tasa de interés de variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 5 más un margen de corte de 5% (código BYMA CUC50 y código CVSA 55267) bajo el Programa, a la Relación de Canje.

Los inversores calificados deberán tener en cuenta que en caso de integrar las Obligaciones Negociables en especie, y en caso que la cantidad de valores nominales de Obligaciones Negociables a serle adjudicadas, en base a la Relación de Canje, no coincida con un número entero, los decimales



serán redondeados de la siguiente forma: cuando el monto a asignar fuera un monto incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior y cuando el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

TODAS LAS ÓRDENES DE COMPRA (CONFORME SE DEFINE MÁS ADELANTE) RECIBIRÁN TRATO IGUALITARIO, POR LO QUE NO SE HARÁ DIFERENCIACIÓN ALGUNA ENTRE AQUELLOS OFERENTES QUE DESEEN INTEGRAR EN ESPECIE Y AQUELLOS OFERENTES QUE DESEEN INTEGRAR EN EFECTIVO, O UTILIZANDO AMBAS ALTERNATIVAS.

Las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y en las que se haya indicado que integraría la suscripción en especie, constituirán una obligación de dicho inversor de entregar Obligaciones Negociables Clase 5, libre de todo gravamen, cargo, reclamo, carga, interés y/o restricción de cualquier tipo.

Los oferentes deberán presentar una Orden de Compra para aquellas Obligaciones Negociables que, en caso de serle adjudicadas, deseen integrar en especie, y otra Orden de Compra diferente para aquellas Obligaciones Negociables que, en caso de serle adjudicadas, deseen integrar en efectivo, en Pesos.

Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas por los Agentes Colocadores, y los Agentes del MAE (conforme se define más adelante) y/o adherentes del mismo, en las cuentas que los Oferentes hayan previamente indicado en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los suscriptores con anterioridad al pago del precio, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración).

Relación de Canje

Por cada \$1 de saldo de capital de Obligaciones Negociables Clase 5 integradas en especie, cada Oferente recibirá \$1 de valor nominal de Obligaciones Negociables (la “Relación de Canje”).

En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 5 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Oferente en la Orden de Compra respectiva.

Forma

Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo la forma de un certificado global permanente, que será depositado por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores de acuerdo con lo establecido por la Ley de Nominatividad. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley de Nominatividad y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada Caja de Valores para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.



Fecha y lugar de Integración

Los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieran sido adjudicadas y que hayan indicado que suscribirían en efectivo, deberán integrar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables efectivamente adjudicadas, en Pesos en la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente precio a la cuenta que se indique en la correspondiente Orden de Compra y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente Orden de Compra.

Los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que suscribirían en especie, deberán integrar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables efectivamente adjudicadas, mediante la transferencia a la cuenta comitente del Colocador que se indique en la Orden de Compra, del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 5 que fuera necesario de conformidad con la Relación de Canje para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas, hasta las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación. Las ofertas de los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que integrarían la suscripción en especie, que no hayan realizado la transferencia de las Obligaciones Negociables Clase 5 en el plazo indicado precedentemente, a la cuenta comitente del Colocador indicada en la respectiva Orden de Compra, deberán integrarse en Pesos conforme al procedimiento indicado en el presente Suplemento de Prospecto. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes para cubrir dicha diferencia, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente. Para más información léase el Título “*Suscripción e Integración – Integración en Efectivo*” de la Sección “*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*” en el presente Suplemento.

Amortización de las Obligaciones Negociables

El capital de las Obligaciones Negociables será amortizado en un único pago en la Fecha de Vencimiento. El pago de capital de las Obligaciones Negociables será realizado en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables o, de no ser un Día Hábil, será el primer Día Hábil siguiente.

Pagos

Todos los pagos serán efectuados por la Emisora mediante transferencia de los importes correspondientes a Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores con derecho a cobro. Las obligaciones de pago bajo las Obligaciones Negociables se considerarán cumplidas y liberadas en la medida en que la Emisora ponga a disposición de Caja de Valores los fondos correspondientes al pago en cuestión.

A los efectos de este Suplemento, se considerará “Día Hábil” a cualquier día que no sea sábado, domingo o cualquier otro día en el cual los bancos comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires estuvieran autorizados o requeridos por las normas vigentes a cerrar o que no estuvieran abiertos para operar.

Fecha de Emisión y Liquidación

A los 2 (dos) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta, la cual será informada mediante el Aviso de Suscripción y el Aviso de Resultados (conforme se definen más adelante) (la “Fecha de Emisión y Liquidación”).



Tasa de interés

El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará intereses a una tasa de interés variable nominal anual (los "Intereses de las Obligaciones Negociables") desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés será el equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia, más (ii) el Margen Diferencial de Corte (la "Tasa de Interés Aplicable"). El "Margen Diferencial de Corte" es la cantidad de puntos básicos (expresada como porcentaje nominal anual truncada a dos decimales) adicional a la Tasa de Referencia, que será determinado de conformidad con lo dispuesto en "*Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte*" de la Sección "*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*" del presente Suplemento e informado al público inversor en el Aviso de Resultados.

La "Tasa de Referencia" será el promedio aritmético simple de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 (Pesos un millón) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de Argentina publicada por el BCRA (la "Tasa Badlar Bancos Privados") durante el período que se inicia el séptimo Día Hábil anterior al inicio de cada período de devengamiento de intereses y finaliza el séptimo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, incluyendo el primero pero excluyendo el último.

En caso que la Tasa Badlar Bancos Privados dejare de ser informada por el BCRA, se tomará: (i) la tasa sustitutiva de la Tasa Badlar Bancos Privados que informe el BCRA o (ii) en caso de no existir o no informarse la tasa sustituta indicada en (i) precedente, la Emisora calculará la Tasa de Referencia, considerando el promedio de tasas informadas para depósitos a plazos fijo de más de \$1.000.000 (Pesos un millón) por períodos de entre treinta y treinta y cinco días de plazo de los cinco primeros bancos privados de Argentina. A fin de seleccionar los cinco primeros bancos privados se considerará el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.

Intereses Moratorios

En caso de incumplimiento de pago de cualquier suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables, la Emisora deberá abonar, en forma adicional a los Intereses, intereses moratorios equivalentes al 50% de la Tasa de Interés Aplicable sobre la totalidad del capital no amortizado.

Fecha de pago de los intereses

Los Intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes o, de no ser un Día Hábil o de no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una, una "Fecha de Pago de Intereses"). Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante la publicación del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante). El período de devengamiento de los intereses estará comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará período de devengamiento de intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación (inclusive) y la primer Fecha de Pago de Intereses (exclusive). En caso de que el día de pago corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente siguiente tendrá la misma validez que si hubiera sido



efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo. Si la última Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Vencimiento no correspondiera a un Día Hábil, se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior. Los pagos de Intereses serán efectuados por la Emisora mediante transferencia de los importes correspondientes a través del sistema de depósito colectivo de Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores con derecho a cobro.

Base de Cálculo para el pago de los Intereses	Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
Listado y Negociación	Las Obligaciones Negociables podrán listarse en BYMA, y podrán negociarse en el MAE y/o en cualquier otra bolsa o mercado.
Forma de Colocación	La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 11, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. Las Obligaciones Negociables serán colocadas a través de un proceso licitatorio o subasta abierto, conforme los parámetros y condiciones que se detallan en " <i>Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables</i> " en el presente Suplemento.
Acreditación de la condición de Inversor Calificado	Aquellos Inversores Calificados interesados en suscribir las Obligaciones Negociables, deberán acreditar a los Agentes Colocadores su condición de Inversor Calificado.
Período Informativo y Período de Subasta	El proceso de difusión y licitación constará de: (A) un período de difusión que comenzará y terminará en el día y horario que se indique mediante un aviso de suscripción (el " <u>Aviso de Suscripción</u> ") que será publicado en la oportunidad que determine la Emisora, conjuntamente con los Agentes Colocadores, en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV y en la Página Web del MAE (el " <u>Período Informativo</u> "). Este período podrá ser terminado, suspendido o prorrogado a opción de la Emisora (la cual podrá solicitar el asesoramiento de los Agentes Colocadores), entendiéndose que el inicio del plazo de difusión comenzará a las cero horas del Día Hábil siguiente de la fecha en que se publique el Aviso de Suscripción y Suplemento en la AIF y en los mercados donde se van a listar las obligaciones negociables. La difusión se realizará con anterioridad a la fecha de inicio de la suscripción o adjudicación, según el mecanismo de colocación utilizado; y (B) un proceso licitatorio de un Día Hábil (el " <u>Período de Subasta</u> ") que tendrá lugar en la fecha y en los horarios que oportunamente se informen en el Aviso de Suscripción (salvo que el Período Informativo fuera terminado, suspendido o prorrogado, en cuyo caso el Período de Subasta tendrá lugar en aquella otra fecha que se indique en el aviso de prórroga respectivo), período que podrá ser prorrogado a opción de la Emisora (la cual podrá solicitar el asesoramiento de los Agentes Colocadores). Al finalizar el Período de Subasta se publicará el resultado de la colocación mediante un aviso de resultados (el " <u>Aviso de Resultados</u> ").
Destino de los Fondos de las Obligaciones Negociables	La Emisora utilizará la totalidad del producido neto proveniente de la colocación de las Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo establecido bajo la sección " <i>Destino de los Fondos de las Obligaciones Negociables</i> " de este Suplemento.
Garantía	Las Obligaciones Negociables estarán avaladas en su totalidad, directa e incondicionalmente por SACDE, sociedad que posee el 98,92% de



participación en el capital accionario de Creaurban, a través del Aval a ser perfeccionado mediante la firma, por parte del Avalista, del certificado global a ser depositado en Caja de Valores en el que estarán representadas las Obligaciones Negociables. El Aval constituirá una obligación con garantía común, no subordinada e incondicional del Avalista y tendrá, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, del Avalista (salvo aquellas que la ley aplicable les otorga preferencia). El otorgamiento del Aval fue aprobado por SACDE a través de su Acta de Directorio N° 2469 del 16 de febrero de 2022. Las obligaciones del Avalista, en tal carácter, se registrarán, en lo pertinente, por las disposiciones de los artículos 32 a 34 del Decreto-Ley 5965/63 y cualquier norma que lo reemplace o modifique en el futuro.

El Avalista avala en los términos del artículo 3, último párrafo, de la Ley de Obligaciones Negociables, la totalidad de las obligaciones de pago de la Emisora bajo las Obligaciones Negociables, consistiendo la obligación del Avalista en hacer frente al pago de las obligaciones dinerarias contenidas en las Obligaciones Negociables.

En caso de incumplimiento de Creaurban en el pago de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, cada tenedor tendrá derecho a accionar por vía ejecutiva para obtener su cobro, tanto respecto de Creaurban como respecto del Avalista, éste último en tal carácter.

El Avalista acuerda postergar, en los términos del artículo 2574 y 2575 del Código Civil y Comercial de la Nación y normas concordantes o cualquiera que las remplace, su derecho de cobro derivado de cualquier pago que hubiese efectuado bajo el Aval, al cobro íntegro de las Obligaciones Negociables por parte de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables. Asimismo, acuerda que no iniciará ninguna acción o demanda tendiente a ejecutar tal crédito mientras existan Obligaciones Negociables pendientes de pago.

A los fines del Aval, el Avalista constituye domicilio especial en Maipú 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde serán válidas todas las notificaciones que se efectúen en el marco de las Obligaciones Negociables pendientes de pago.

Calificación de Riesgo

Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo ha calificado a las Obligaciones Negociables con "A2 (arg)" en su informe de fecha 17 de febrero de 2022.

Agente de Cálculo

La Emisora.

Agente de Liquidación

Banco de Servicios y Transacciones S.A.

Acción Ejecutiva

En caso de Evento de Incumplimiento por parte de la Emisora en el pago de montos adeudados bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores de éstas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora, tanto a la Emisora como al Avalista, este último en tal carácter. En virtud de lo determinado por el artículo 131 de la Ley de Mercado de Capitales, Caja de Valores, podrá expedir certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Rescate a opción de los tenedores de Obligaciones Negociables

En cualquier momento luego de la Fecha de Emisión y Liquidación, y ante el caecimiento de un supuesto de Cambio de Control (según se define a



continuación) de la Emisora, cada tenedor de Obligaciones Negociables tendrá el derecho a exigir que la Emisora rescate la totalidad de las Obligaciones Negociables que dicho tenedor tuviera acreditadas según el registro llevado a tal efecto por Caja de Valores, en efectivo y por un monto igual a su valor residual pendiente de pago (más los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate, y cualquier otra suma adeudada bajo las Obligaciones Negociables), sin penalidad adicional alguna (el "Rescate por Cambio de Control").

Ante el acaecimiento de un supuesto de Cambio de Control, la Emisora deberá informar tal circunstancia dentro de los 10 (diez) días de ocurrido, a los tenedores de Obligaciones Negociables, mediante un aviso que será publicado en la AIF, en el boletín electrónico del MAE y en el boletín diario de la BCBA, con copia a Caja de Valores (el "Aviso de Cambio de Control"), indicando en tal aviso que los tenedores de Obligaciones Negociables que deseen recibir un Rescate por Cambio de Control deberán notificar esa circunstancia por escrito a la Emisora, dentro de los 10 (diez) días de publicado el Aviso de Cambio de Control (el "Plazo de Ejercicio del Rescate por Cambio de Control"), informando la cantidad de Obligaciones Negociables respecto de las cuales se ejerce el derecho de Rescate por Cambio de Control y el número de cuenta en Caja de Valores donde deberá efectuarse tal rescate. El Aviso por Cambio de Control deberá establecer, además, la fecha del Rescate por Cambio de Control, que no podrá tener lugar antes de los 30 (treinta) días ni después de los 60 (sesenta) días contados a partir de la fecha de publicación del Aviso de Cambio de Control, excepto que así lo requieran las normas aplicables (la "Fecha de Rescate por Cambio de Control").

En la Fecha de Rescate por Cambio de Control: (1) la Emisora (en la medida de lo permitido por la ley aplicable), deberá aceptar para su rescate todas las Obligaciones Negociables debidamente presentadas y no retiradas antes del vencimiento del Plazo de Ejercicio del Rescate por Cambio de Control; y (2) la Emisora (o cualquier tercero, por cuenta y orden de la Emisora) depositará en Caja de Valores los fondos por un monto igual al Rescate por Cambio de Control en relación con todas las Obligaciones Negociables presentadas y no retiradas. La mora en el Rescate por Cambio de Control operará en forma automática, si, una vez transcurrida la Fecha de Rescate por Cambio de Control, la Emisora no hubiese rescatado la totalidad de las Obligaciones Negociables respecto de los cuales los tenedores hubiesen ejercido el derecho de Rescate por Cambio de Control.

En caso de que los tenedores de Obligaciones Negociables de no menos del 95% del monto total de capital en circulación de Obligaciones Negociables requieran el Rescate por Cambio de Control y tales Obligaciones Negociables sean rescatadas en la Fecha de Rescate por Cambio de Control, la Emisora tendrá el derecho, mediante notificación previa no inferior a 30 (treinta) días ni superior a 60 (sesenta) días a la fecha en que serán rescatadas las Obligaciones Negociables remanentes, cursada como máximo 30 (treinta) días después de la Fecha de Rescate por Cambio de Control, de rescatar la totalidad de las Obligaciones Negociables que se encuentren en circulación luego de tal rescate, en efectivo y por un monto igual al Rescate por Cambio de Control con más, en la medida en que no estén incluidas en el Rescate por Cambio de Control, los intereses devengados e impagos, de corresponder, sobre la totalidad de las Obligaciones Negociables que se encuentran en



circulación, hasta la fecha de rescate del remanente de Obligaciones Negociables. Una vez cursada la notificación aquí prevista, la Emisora quedará obligada a efectuar el rescate, conforme lo previsto precedentemente.

La Emisora no estará obligada a efectuar el Rescate por Cambio de Control si el Cambio de Control se produjese en el último período de devengamiento de intereses de las Obligaciones Negociables.

“Cambio de Control” significa el acaecimiento de un hecho como consecuencia del cual Marcos Marcelo Mindlin, Damián Miguel Mindlin, Gustavo Mariani y Ricardo Torres dejen de ejercer el control –bajo cualquiera de las formas previstas en el artículo 33 de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias (la “Ley General de Sociedades”)– por cualquier medio o perdieran el derecho o la capacidad de directa o indirectamente elegir o designar para su elección a la mayoría de los miembros del Directorio de Creaurban o de SACDE.

Rescate a opción de la Sociedad

La Emisora podrá rescatar a su sola opción, en su totalidad y no parcialmente las Obligaciones Negociables, con una anticipación no mayor a 15 días a la Fecha de Vencimiento. Las Obligaciones Negociables que se rescaten conforme con la presente cláusula se rescatarán por un importe equivalente al monto de capital no amortizado de las Obligaciones Negociables así rescatadas, más los intereses devengados e impagos sobre aquellos a la fecha del rescate en cuestión, más cualquier monto adicional pagadero e impago en ese momento respecto de aquellos, más cualquier otro monto adeudado e impago bajo las Obligaciones Negociables.

Rescate por razones impositivas

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas a opción de la Emisora por razones impositivas, siempre respetando la igualdad de trato entre los inversores, en su totalidad, pero no parcialmente, en caso que tuvieran lugar cambios impositivos que generen en la Sociedad la obligación de pagar montos bajo las respectivas Obligaciones Negociables adicionales a los montos o pagos contemplados a la Fecha de Emisión y Liquidación. La decisión será publicada en el Boletín Diario de la BCBA, en la AIF y en el boletín electrónico del MAE. Tal publicación constituirá notificación suficiente para los tenedores.

Eventos de Incumplimiento

En caso de ocurrir y mantenerse vigente uno o varios de los eventos detallados en “*Eventos de Incumplimiento*” de la presente Sección, los tenedores de cualquier clase de las Obligaciones Negociables, que representen como mínimo el 25% del monto de capital total en circulación de las Obligaciones Negociables, podrán declarar la caducidad de los plazos para los pagos bajo las correspondientes Obligaciones Negociables.

Asamblea de Tenedores

Alternativamente a la celebración de una asamblea del modo enunciado en el Prospecto, cualquier asunto que competa a la asamblea de tenedores en cuestión podrá ser aprobado de cualquier otro medio confiable que garantice a los tenedores de Obligaciones Negociables acceso a información y que les permita votar, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera modificada por el Artículo 151 de la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo) y cualquier otra reglamentación aplicable (incluyendo, sin limitación, en caso de estar disponible, mediante un mecanismo de votación electrónico y/o de cualquier otro tipo a través del mercado o del sistema de depósito colectivo



en el que estén depositadas las Obligaciones Negociables). No es necesario que los tenedores de las Obligaciones Negociables aprueben la forma específica de una modificación, complemento o dispensa propuesta, siendo suficiente que el consentimiento apruebe el contenido de estas.

Para todo lo que no haya sido especificado de forma contraria en el presente Suplemento, resultará de aplicación lo determinado en “*Asambleas de Tenedores*” del Prospecto.

Fecha de Vencimiento

Las Obligaciones Negociables tendrán como fecha de vencimiento la fecha en que se cumplan 12 meses desde de la Fecha de Emisión y Liquidación (la “*Fecha de Vencimiento*”), la que será informada a través del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante).

Ley Aplicable

Serán aplicables las leyes de la República Argentina.

Jurisdicción

Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores de Obligaciones Negociables en relación con dichas obligaciones negociables se resolverá definitivamente por el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires o el que se cree en el futuro en la BCBA de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales y en virtud de la delegación de facultades otorgadas por BYMA a la BCBA en materia de constitución de tribunales arbitrales, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución N°18.629 de la CNV. No obstante lo anterior, los inversores tendrán el derecho de optar por acudir a los tribunales judiciales competentes. Asimismo, en los casos en que las normas vigentes establezcan la acumulación de acciones entabladas con idéntica finalidad ante un solo tribunal, la acumulación se efectuará ante el Tribunal de Arbitraje General de la BCBA.

Eventos de Incumplimiento.

En caso de ocurrir y mantenerse vigente uno o varios de los siguientes eventos, cada uno de ellos constituirá un “Evento de Incumplimiento”:

- (i) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables, y dicho incumplimiento subsista durante un período de cinco (5) días;
- (ii) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier monto de intereses y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables (excluyendo cualquier monto de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables), y dicho incumplimiento subsista durante un período de cinco (5) días;
- (iii) (a) cualquier Endeudamiento (según dicho término se define más adelante) de la Sociedad (distinto de las Obligaciones Negociables), se torne exigible y pagadero con anterioridad a su vencimiento de un modo que no sea a opción de la Sociedad, y/o (b) cualquier Endeudamiento de la Sociedad (distinto de las Obligaciones Negociables), no fuera pagado a su vencimiento o, según sea el caso, dentro del período de gracia aplicable, y/o (c) incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago a su vencimiento de cualquier importe debido en razón de cualquier garantía y/o indemnidad, actual o futura, constituida respecto de cualquier Endeudamiento; siempre que la suma total de los respectivos Endeudamientos, garantías y/o indemnidades respecto de los cuales uno o más de los Eventos de Incumplimiento incluidos en este inciso haya ocurrido sea igual o superior a US\$ 5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones) o su equivalente en otras monedas, y dicho evento subsista durante un período de treinta (30) días, (salvo que, en los eventos previstos en los puntos (b) y/o (c) de este inciso, la falta de pago se deba exclusivamente a la existencia de controles cambiarios en la Argentina que impidan a la Sociedad efectuar los pagos en cuestión



habiendo cumplido con todas las exigencias previstas por las normas vigentes y en la medida que no se hubiera tornado exigible y pagadero con anterioridad a su vencimiento el Endeudamiento, garantía y/o indemnidad en cuestión de acuerdo con sus respectivos términos y la Sociedad acredite que cuenta con los fondos suficientes para efectuar los pagos en cuestión y que no cuenta con ningún otro medio y/o recurso disponible para efectuar tales pagos conforme con las normas vigentes);

(iv) se dictaren una o más decisiones judiciales finales e irrecurribles, o se librare una orden u órdenes para el pago de dinero, en conjunto, por una suma superior a US\$ 3.000.000 (dólares estadounidenses tres millones) o su equivalente en otras monedas, decididas por uno o más tribunales judiciales, tribunales administrativos o cualquier otro órgano con competencia jurisdiccional respecto de la Emisora y tales decisiones jurisdiccionales u órdenes (en el monto en exceso de la suma antedicha) no se pagaren, anularen, o revocaren dentro de los sesenta (60) días siguientes a la notificación del pronunciamiento o se hubieren recurrido ante las instancias correspondientes dentro de dicho plazo;

(v) incumplimiento por parte de la Sociedad de cualquier pago dispuesto por una sentencia firme dictada por un tribunal competente y pasada en autoridad de cosa juzgada, siempre que el importe a pagar dispuesto por dicha sentencia sea igual o superior a US\$ 5.000.000 (dólares estadounidenses cinco millones) o su equivalente en otras monedas y hayan transcurrido 30 días desde la fecha de pago dispuesta por la respectiva sentencia;

(vi) la Sociedad (a) es declarada en quiebra por una sentencia firme dictada por un tribunal competente; (b) pide su propio concurso preventivo conforme con las normas vigentes; (c) propone y/o celebra una cesión general y/o un acuerdo general con o para beneficio de sus acreedores con respecto a la totalidad o a una parte sustancial de sus deudas (incluyendo, sin limitación, un acuerdo preventivo extrajudicial); (d) reconoce una cesación de pagos que afecte a la totalidad o una parte sustancial de sus deudas; y/o (e) consiente la designación de un administrador y/o interventor de la Sociedad, respecto de la totalidad o de una parte sustancial de los bienes y/o ingresos de la Sociedad; y

(vii) la Sociedad interrumpe el desarrollo de la totalidad o de una parte sustancial de sus actividades u operaciones o se disuelve, excepto con el fin de llevar a cabo una fusión.

A los efectos del presente, “Endeudamiento” significa cualquier deuda por dinero tomado en préstamo.

Si se produce y subsiste uno o más Eventos de Incumplimiento (a excepción del Evento de Incumplimiento enunciado en el inciso “(vi)” precedente), los tenedores de Obligaciones Negociables que representen como mínimo el 25% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación, podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, declarar la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, deviniendo la totalidad de tales montos exigibles y pagaderos en forma inmediata. En caso que se hubiera producido la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores de Obligaciones Negociables en circulación que representen como mínimo el 51% del monto de capital total de las Obligaciones Negociables en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Emisora, dejar sin efecto la caducidad de los plazos para el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, siempre y cuando la totalidad de los Eventos de Incumplimiento hubieran sido subsanados y/o dispensados. Las Obligaciones Negociables que hayan sido rescatadas y/o adquiridas por la Emisora, y/o hayan sido adquiridas por cualquier parte relacionada de la Emisora, mientras se mantengan en cartera por parte de la Emisora y/o dicha parte relacionada, no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular los porcentajes contemplados en este párrafo. En el caso del Evento de Incumplimiento enunciado en el inciso “(vi)” precedente, cualquier tenedor de Obligaciones Negociables podrá exigir el pago de la totalidad de las sumas correspondientes a su tenencia.

Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de los derechos de cada tenedor individual de Obligaciones Negociables de iniciar una acción contra la Emisora por el pago de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto vencido e impago bajo las Obligaciones Negociables. Los derechos de los tenedores de Obligaciones Negociables detallados en esta cláusula son además de, y no excluyentes de, cualquier otro derecho, facultad, garantía, privilegio, recurso y/o remedio que los mismos tengan conforme con las normas vigentes.



DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA

SACDE posee el 98,92% de las acciones de Creaurban, y es controlada desde marzo de 2017 por un grupo liderado por Marcos Marcelo Mindlin. Este grupo directa e indirectamente es titular del restante 1,08% del capital de Creaurban. Es una compañía líder en el sector de ingeniería y construcción de Argentina y cuenta con más de 40 años de experiencia en el desarrollo, construcción y operación de proyectos de obra pública y privada. Es una constructora integral, que abarca una amplia variedad de especialidades en el mercado y cuenta con probada experiencia en el desarrollo de ingeniería, provisión de equipos y materiales, construcción, operación y mantenimiento, y obtención de fuentes de financiamiento.

Cabe destacar que con fecha 9 de diciembre de 2020, los Directorios de SACDE (en adelante la “Absorbente”) y de ODS S.A. (en adelante, la “Absorbida”), resolvieron iniciar el proceso de fusión por absorción entre ambas, a través de la absorción de ODS por parte de SACDE, disolviendo a la primera sin liquidarla. A tal efecto, los Directorios dispusieron que la fecha operativa de fusión sea fijada con efectos al 31 de diciembre de 2020 y que los respectivos estados contables al 31 de diciembre de 2020 sean considerados como: (i) balances especiales de fusión en los términos del art. 83° inciso 1°b) de la Ley General de Sociedades; y (ii) base del balance especial consolidado de fusión de estas dos sociedades.

Como resultado de la fusión, la sociedad Absorbida se disolvió anticipadamente sin liquidarse, cancelándose las cuotas representativas de su capital social y se transfirió a la Absorbente el patrimonio de la Absorbida, incorporándose al patrimonio de SACDE todos los activos y pasivos de la sociedad absorbida con efectos a partir de la fecha efectiva de fusión.

Con fecha 30 de marzo de 2021, los Directorios de ambas sociedades suscribieron y aprobaron el correspondiente compromiso previo de fusión; y el 31 de mayo de 2021 se otorgó el acuerdo definitivo de fusión por absorción.

Con fecha 5 de enero de 2022, la Inspección General de Justicia (la “IGJ”) resolvió la inscripción del trámite de fusión por absorción. El trámite fue inscripto bajo el número 257 del libro 106 tomo – de Sociedades por Acciones.

SACDE cuenta con 4 unidades de negocio que se encuentran ejecutando en conjunto más de 20 obras en la actualidad. Estas unidades de negocio son: Energía Eléctrica, Gas y Petróleo, Infraestructura y Saneamiento, y Arquitectura.

El *backlog* del Avalista, incluyendo sus subsidiarias y Uniones Transitorias, es superior a US\$ 1.000 millones, dentro del cual se destacan proyectos como la Represa Hidroeléctrica El Tambolar, el cierre de ciclo de la Central Térmica Ensenada de Barragán, el cierre de ciclo de la Central Térmica Ezeiza, la extensión del Camino del Buen Ayre, el Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, Loop Gasoducto Tramo Sur y Cruce Subfluvial "El Mangrullo", Construcción y Montaje de Planta en Baja presión en la EPF y Construcción y Montaje de una Planta de Tratamiento de Gas (PTG 2), la construcción del Tramo IIB y VIB de la Ruta 8 Pilar Pergamino, entre otras.

Credenciales y Proyectos en Ejecución

A continuación, se describen los principales proyectos del grupo liderado por SACDE, tanto ejecutados como en ejecución:

Energía Eléctrica: SACDE desarrolla proyectos EPC (*Engineering, Procurement and Construction*) con una probada experiencia operativa. Se dedica a la elaboración de ingeniería de detalle, gestión integral de suministros y construcción de generación térmica, hidroeléctrica y renovables, líneas de transmisión de alta tensión y estaciones de transformación. Ha construido más de 4.000MW en materia de generación eléctrica, más de 3.000 km de líneas 500 KV de transmisión eléctrica, y 100 MW en generación eólica.

- Principales proyectos ejecutados: Central Térmica Ensenada de Barragán, Central Térmica Brigadier López, Pcia. Santa Fe, Represas Yacyretá, Uruguay-í y Salto Grande, Parques Eólicos Pampa Energía II y III, Estación Transformadora Esperanza, Interconexión Comahue – Cuyo Tramo Norte y Subanexos (LICCSA), Interconexión Tramos NEA-NOA Tramo Este (LINSa), Sistema de Transmisión Central Hidroeléctrica Yacyretá 500 kV (LITSA), Interconexión Rincón Santa María – Rodríguez Tercer Tramo (LIMSA), entre otros.



- Principales proyectos en ejecución: Cierre de Ciclo de la Central Térmica Barragán, Mantenimiento y Obras Medianas para Pampa Energía S.A., By Pass en Central Termoeléctrica Genelba situada en el partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, entre otras.

Gas y Petróleo: SACDE desarrolla proyectos EPC (*Engineering, Procurement and Construction*) con una probada experiencia operativa. Se dedica a la elaboración de ingeniería de detalle, gestión integral de suministros y construcción de gasoductos y oleoductos, redes de distribución de gas y plantas de proceso de tratamiento primario, refino y petroquímica. Construimos más de 7.000 km de ductos distribuidos por todo el país.

- Principales proyectos ejecutados: EMED TGN (Sistema Vaca Muerta Norte), Sistema Regional Centro II Santa Fe, Gasoducto Vaca Muerta Tramos Norte y Sur para TGS, Gasoducto El Mangrullo para Pampa Energía S.A., Gasoductos Troncales de la Provincia de Córdoba, Sistema Regional de Gasoductos Zonas Norte y Este, Gasoducto Neuba II, Planta Terminal Caleta Paula Petrobras, Gasoducto y Estaciones de Transferencia Gas Andes y Gasoducto Internacional Atacama Tramo A3, entre otros.
- Principales proyectos en ejecución: Ductos de Captación para el Proyecto PG4 – La Calera para Pluspetrol, Loop Gasoducto Tramo Sur y Cruce Subfluvial "El Mangrullo", Construcción y Montaje de Planta en Baja presión en la EPF, Construcción y Montaje de una Planta de Tratamiento de Gas (PTG 2) y Líneas de Conducción en Sierra Chata, estos últimos cuatro para Pampa Energía S.A.

Infraestructura y Saneamiento: SACDE tiene la mayor experiencia y conocimiento en la gestión de proyectos EPC (*Engineering, Procurement and Construction*) con una probada experiencia operativa. SACDE se dedica a la elaboración de servicios de ingeniería de detalle, gestión integral de suministros y la construcción de obras viales, civiles y servicios afines. SACDE construye rutas, autopistas, puentes, obras ferroviarias y obras de infraestructura portuaria. Más de 6.000 KM de rutas y autopistas y 75 km de puentes construidos, 350 KM en vías ferroviarias y 320 KM de ductos de hasta 30".

- Principales proyectos ejecutados: Circunvalación de Córdoba, Paseo del Bajo, Autopista Panamericana Tramos I y II, Autopista Rosario-Córdoba, Puente Rosario-Victoria, Puente Posadas-Encarnación, Planta Depuradora E I Jagüel, Protección del Arroyo Aguapey Etapas I y II, Sistema de Agua Potable Ciudad de Puerto Iguazú, Servicios de Agua Potable y Cloacas en Ciudad de Posadas.
- Principales proyectos en ejecución: Autopista Camino del Buen Ayre Tramo I, Aprovechamiento Hidroeléctrico Multipropósito El Tambolar en la Pcia. de San Juan, Autopista Ruta Nacional N° 8 Pilar-Pergamino Tramo IIB y Tramo VIB, Autovía Ruta Nacional N° 18 en la Pcia. De Entre Ríos, Obras de Pavimentación en Ruta Provincial N° 20 de Entre Ríos, entre otros.

Arquitectura: SACDE desarrolla proyectos de recuperación, restauración y conservación de edificios emblemáticos y patrimonio histórico. SACDE construye viviendas sociales, torres de viviendas de alta gama y hospitales de alta complejidad en todo el territorio nacional. A su vez, desarrolla más de 350.000 m2 en torres de viviendas de alta gama y ejecutamos 50.000 m2 de viviendas residenciales, más de 120.000 M2 en restauro y 260.000 M2 en hospitales.

- Principales Proyectos Ejecutados: Torres ArtMaría Puerto Madero, Edificio Mulieris Puerto Madero, Torres del Yacht, Barrio Mirasoles en Monte Grande, Pcia. de Buenos Aires, Torre de Bulnes, Edificio Madero Plaza, Refuncionalización Edilicia y Operativa del Edificio del Hospital Municipal Ostaciana Bravo de Lavignolle, en Morón, Restauración de la Basílica de Luján, entre otros.
- Principales Proyectos en Ejecución: Construcción Complejo Martin Coronado 3300, Construcción Complejo Figueroa Alcorta 6464, Edificio Edenor Tigre y Restauración Basílica de San Francisco y Capilla San Roque.



Información Contable y Financiera del Avalista

La información está expresada a valores de cierre de período 2020, tanto para 2020 como para 2019, tal cual se expresa en el balance del Avalista, y en consonancia con lo que la norma dicta respecto de ajuste por inflación.

Estado de Situación Patrimonial Consolidado

	<u>Al 31.12.2020</u>	<u>Al 31.12.2019</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	110.557.463	160.468.930
Inversiones	3.160.162.744	506.457.470
Créditos por Obras y Servicios Prestados	2.787.127.365	4.162.048.035
Otros Créditos	3.059.560.316	2.939.095.980
Bienes de Cambio	1.253.966.870	1.299.866.613
Total del Activo Corriente	<u>10.371.374.758</u>	<u>9.067.937.028</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones	33.589.648	612.287
Créditos por Obras y Servicios Prestados	37.911.215	231.494.061
Otros Créditos	262.473.459	451.486.983
Propiedades de Inversión	2.041.417.292	2.113.831.619
Bienes de Uso	6.973.358.804	6.792.096.064
Activos Intangibles	97.543.215	123.270.342
Total del Activo No Corriente	<u>9.446.293.633</u>	<u>9.712.791.356</u>
Llave de Negocio	24.227.124	24.227.124
TOTAL DEL ACTIVO	<u>19.841.895.515</u>	<u>18.804.955.508</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales	1.696.673.929	2.134.239.112
Anticipos de Clientes	2.158.305.145	1.292.230.308
Préstamos	3.763.384.690	1.937.031.650
Remuneraciones y Cargas Sociales	383.399.377	412.038.591
Cargas Fiscales	159.649.386	303.442.713

Otros Pasivos	142.159.955	468.655.280
Previsiones	<u>22.211.832</u>	<u>19.853.183</u>
Total del Pasivo Corriente	<u>8.325.784.314</u>	<u>6.567.490.837</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas Comerciales	13.061.121	--
Anticipos de Clientes	656.588.347	1.045.879.789
Préstamos	451.036.775	839.103.814
Remuneraciones y Cargas Sociales	10.274.459	65.809.007
Cargas Fiscales	71.910.818	181.812.143
Otros Pasivos	2.927.454.577	2.808.076.210
Previsiones	<u>199.949.940</u>	<u>453.582.058</u>
Total del Pasivo No Corriente	<u>4.330.276.037</u>	<u>5.394.263.021</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>12.656.060.351</u>	<u>11.961.753.858</u>
Participación de terceros en entidades controladas	258.083.120	466.119.276
PATRIMONIO NETO	<u>6.927.752.044</u>	<u>6.377.082.374</u>
TOTAL DEL PASIVO, PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS Y DEL PATRIMONIO NETO	<u>19.841.895.515</u>	<u>18.804.955.508</u>

Estado de Resultado Consolidado

	<u>Al 31.12.2020</u>	<u>Al 31.12.2019</u>
Ingresos por Obras y Prestaciones de Servicios	7.889.344.395	19.527.471.452
Costos por Obras y Prestaciones de Servicios	<u>(6.430.943.901)</u>	<u>(17.361.139.808)</u>
RESULTADO BRUTO	1.458.400.494	2.166.331.644
Gastos de Comercialización	(239.817.180)	(555.185.597)
Gastos de Administración	(957.038.962)	(1.125.551.459)
Otros Gastos Operativos	<u>(46.813.556)</u>	<u>(5.223.890)</u>
SUBTOTAL	214.730.796	480.370.698
Amortización de Llave de Negocio	--	(820.086)
Resultados Inversiones Permanentes	(4.384.283)	--
Resultado por disposición de sociedades	57.049.275	--
Resultados por revaluación de Propiedades de Inversión	22.470.218	(101.786.807)
Resultados Financieros y por Tenencia netos, incluyendo RECPAM	201.629.237	(1.978.732.162)
Otros Ingresos / (Egresos), netos	<u>59.543.309</u>	<u>(104.751.143)</u>
RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS	551.038.552	(1.705.719.500)
Impuesto a las Ganancias	(546.070.057)	121.233.553
Participación de terceros en sociedades controladas	<u>61.400.496</u>	<u>79.569.041</u>
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	<u>66.368.991</u>	<u>(1.504.916.906)</u>

Desarrollo del Negocio Privado

En contraste con la situación de SACDE previo al cambio de accionista en marzo de 2017, cuando no contaba con ninguna obra privada en cartera, SACDE ha hecho un esfuerzo comercial en la obtención de proyectos de clientes privados, de modo de mitigar los ciclos en la obra de clientes del sector público y expandir su base de ingresos. En los años 2019, 2020 y 2021 ha incorporado a través de exitosos proyectos de generación eléctrica, gas, petróleo e inmobiliarios, a nuevos clientes del sector privado, entre los cuales se sitúan Pampa Energía S.A., Transportadora de Gas del Sur, Pluspetrol, Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464, Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque, Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A. ("EDENOR"), CT Barragán S.A. y Generación Mediterránea S.A., entre otros.



Capital Social. Accionistas principales

El capital asciende a \$929.600.000 representado por (i) 422.000.000 acciones ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$1 cada una con derecho a un (1) voto por acción y (ii) 507.600.000 acciones preferidas nominativas no endosables de valor nominal \$1 cada una, sin derecho a voto salvo cuando ese derecho fuese reconocido por la Ley General de Sociedades.

Accionistas	Cantidad de Acciones	%
MARCOS MARCELO MINDLIN	478.926.239	51,52%
DAMIAN MIGUEL MINDLIN	113.815.515	12,24%
GUSTAVO MARIANI	60.300.058	6,49%
CIRO ECHESORTU	61.973.335	6,67%
MIGUEL A. CATELLA	61.973.335	6,67%
Otros accionistas con tenencia individual inferior al 5%	152.611.518	16,41%
TOTAL	929.600.000	100%



PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública sólo en la Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales y el Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. Conforme al contrato de colocación que será suscripto entre la Emisora y los Agentes Colocadores, los Agentes Colocadores no asumen el compromiso de colocación en firme de las Obligaciones Negociables y sólo se han obligado a realizar sus “mejores esfuerzos” de colocación, en los términos del inciso a) del artículo 774 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme a los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina.

Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la Argentina por los Agentes Colocadores a Inversores Calificados conforme al procedimiento previsto en la presente Sección y de acuerdo con lo establecido en las Normas de la CNV, el Prospecto y el Suplemento. Los Oferentes iniciales de las Obligaciones Negociables deberán encontrarse dentro de la categoría de Inversor Calificado al momento de su suscripción inicial. Los agentes autorizados a intervenir en la oferta pública de valores negociables que actúen como tales en las respectivas operaciones de compraventa, deberán verificar que la parte compradora reúna los requisitos de Inversor Calificado.

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 de la Sección IV, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV, aquellos inversores que quieran suscribir las Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra (conforme luego se define) en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores) y/o adherentes del mismo a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE. La rueda de licitación pública tendrá la modalidad abierta. En virtud de ello, todos los agentes del MAE (adicionalmente a los Agentes Colocadores) y/o agentes adherentes del MAE podrán ver las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema.

Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores tendrán responsabilidad alguna por las Órdenes de Compra presentadas a agentes del MAE y/o adherentes del mismo, distintos de los Agentes Colocadores. Los inversores interesados en presentar Órdenes de Compra deberán contactar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Agentes Colocadores) y/o adherente del mismo, con suficiente anticipación a la finalización del Período de Subasta, a fin de posibilitar que las correspondientes Órdenes de Compra sean presentadas a través del módulo de licitaciones del sistema “MPMAE” del MAE antes de que finalice el Período de Subasta. Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo (distintos de los Agentes Colocadores) a través de los cuales se presenten Órdenes de Compra, sin perjuicio de que estos podrían cobrar comisiones y/o gastos directamente a los inversores que presenten Órdenes de Compra a través de los mismos.

Todos los agentes del MAE y/o adherentes del mismo podrán ser habilitados para participar en la subasta. Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán indicar a cualquiera de los Agentes Colocadores su intención de participar en la subasta de las Obligaciones Negociables y solicitar la habilitación a la rueda de subasta antes de las 15 hs. de la finalización del Período Informativo, a efectos que tales agentes del MAE y/o adherentes del mismo den cumplimiento a las obligaciones que les corresponden en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. A tales fines, tales agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán dar cumplimiento con las obligaciones que le corresponden a cada uno de ellos en virtud de las normas en materia de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo y presentar una declaración jurada a cualquiera de los Agentes Colocadores respecto del cumplimiento de dichas obligaciones.

Los Agentes Colocadores habilitados a operar en la rueda serán dados de alta en forma automática y todos los Agentes del MAE que contaren con línea de crédito otorgada por los Agentes Colocadores, podrán, a pedido de ellos, ser dados de alta para participar en la subasta. La solicitud de alta deberá ser realizada por los Agentes del MAE antes de las 15 horas del cierre del Período Informativo e implicará el alta en la rueda de la Subasta.

Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales.

Los Agentes Colocadores realizarán sus mejores esfuerzos para colocar las Obligaciones Negociables, los cuales podrán incluir entre otros, los siguientes actos (a) distribuir (en versión electrónica) el Prospecto y el presente Suplemento a potenciales inversores como así también todo material o documento que establezca las condiciones



bajo las cuales se invitará a realizar ofertas a los Inversores Calificados, aclarando, cuando corresponda, el carácter preliminar (“*red herring*”) de los mencionados documentos (y conservando recibo y/o copia impresa, según corresponda, de cada documento remitido); (b) realizar reuniones virtuales informativas individuales o colectivas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con potenciales inversores a los efectos de presentar la futura emisión de las Obligaciones Negociables como así también celebrar reuniones virtuales informativas con el objeto de presentar la información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento. En dichas reuniones virtuales informativas los eventuales inversores tendrán la oportunidad de formular preguntas y aclarar dudas; (c) enviar correos electrónicos a potenciales inversores con información resumida sobre la colocación y material de difusión; (d) realizar el seguimiento de interés por medio de llamadas telefónicas o reuniones virtuales individuales o grupales; (e) la publicación de avisos en uno o más diarios de amplia circulación y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables informando la transacción; (f) eventualmente, mediante publicaciones y avisos en medios de difusión de reconocido prestigio; y (g) conferencias telefónicas y/o reuniones digitales con potenciales inversores (algunas de las cuales podrán ser grabadas, siempre que ello fuere convenido con los participantes). Los Agentes Colocadores, a los efectos de la colocación de las Obligaciones Negociables, observarán, en lo pertinente, las disposiciones de la Ley de Mercado de Capitales, así como toda la normativa aplicable emitida por la CNV y demás autoridades regulatorias.

Los Agentes Colocadores presentarán a la Emisora los elementos que demuestren la realización de los mejores esfuerzos de colocación realizados para la colocación de las Obligaciones Negociables mediante oferta pública y la Emisora conservará dicha documentación para acreditar la procedencia de los beneficios impositivos previstos legalmente. Se entenderá razonablemente que los Agentes Colocadores han realizado los mejores esfuerzos para colocar las Obligaciones Negociables cuando hubieran realizado aquellos actos conforme con las normas aplicables vigentes y que son habituales en el mercado argentino para la oferta pública de valores negociables.

En la oportunidad que determinen la Emisora, los Agentes Colocadores, en forma conjunta, según las condiciones del mercado, la Emisora publicará el presente Suplemento y el Aviso de Suscripción en la AIF, en el micro sitio *web* de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, en el que se indicará entre otros datos (a) la fecha de inicio y de finalización del Período Informativo, durante el cual los Agentes Colocadores efectuarán sus esfuerzos de colocación, (b) la fecha de inicio y de finalización del Período de Subasta, durante el cual los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores) y/o adherentes del mismo podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, (c) el domicilio de los Agentes Colocadores y (d) demás datos correspondientes a la colocación de las Obligaciones Negociables requeridos por la normativa aplicable.

Durante el Período de Subasta, los potenciales inversores (los “Oferentes”) deberán presentar las ofertas de suscripción de las Obligaciones Negociables a los Agentes Colocadores que constituirán ofertas irrevocables de compra (las “Órdenes de Compra”) y deberán indicar, la siguiente información:

- los datos identificatorios del inversor o el nombre del Agente del MAE que cargó dicha oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros;
- valor nominal solicitado de las Obligaciones Negociables, el cual no podrá ser inferior al Monto Mínimo de Suscripción;
- forma de integración, si es en efectivo y/o en especie;
- aceptación del oferente del procedimiento de colocación primaria y adjudicación descripto más adelante;
- la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la oferta;
- su número de orden;
- tipo de oferente: (i) Inversor Institucional (personas jurídicas que sean: (1) compañías de seguro; (2) fondos comunes de inversión; (3) Agentes de Mercado Abierto Electrónico y/u organismos públicos nacionales, incluyendo la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES); (ii) Inversor Corporativo (personas jurídicas no comprendidas dentro de la definición de Inversores Institucionales, tales como, a modo meramente enunciativo y no taxativo, Cajas Profesionales,



Asociaciones, Mutuales, Cooperativas, y otras entidades intermedias como Municipios, etc.); e (iii) Inversor Minorista que revista el carácter de inversor calificado, según la definición establecida en el artículo 12 de la Sección I, Capítulo IV, Título II de las Normas de la CNV (personas humanas);

- el margen ofrecido solicitado para las Obligaciones Negociables expresado como porcentaje nominal anual, truncado a dos decimales;
- en el caso que así lo deseen, los Oferentes podrán limitar su adjudicación final en un porcentaje máximo del valor nominal a emitir de dicha clase de las Obligaciones Negociables, porcentaje que deberá ser detallado en dichas Órdenes de Compra; y
- otros datos que requiera el formulario de ingresos de órdenes del Sistema SIOPEL.

En el caso de Órdenes de Compra en las que se establezca la integración en especie, se deberá indicar, entre otros: (i) la cuenta abierta en una entidad financiera argentina donde serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 5 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive); y (ii) la instrucción en forma irrevocable al Agente Colocador para que transfiera a la Emisora en la Fecha de Emisión y Liquidación la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase 5 que hubiera transferido a la cuenta comitente del Agente Colocador indicada en la Orden de Compra.

Con excepción del derecho a recibir el pago de intereses de las Obligaciones Negociables Clase 5 entregadas en canje que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), la entrega de la Orden de Compra por parte de un Inversor Calificado interesado en suscribir e integrar las Obligaciones Negociables en especie, implica la aceptación de los términos y condiciones de la presente oferta y la renuncia al reclamo de todos los derechos respecto a las Obligaciones Negociables Clase 5 que se entregarán en canje.

En caso de que en la Fecha de Emisión y Liquidación el Oferente no cuente con las Obligaciones Negociables Clase 5 para integrar en especie las Obligaciones Negociables que le hubieran sido adjudicadas, deberá integrar la totalidad o la diferencia, según corresponda, en Pesos. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes para cubrir dicha diferencia, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

A su vez, los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Agentes Colocadores) y/o adherentes del mismo, podrán ingresar, como ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE, las Órdenes de Compra que hayan recibido de Oferentes. Las Órdenes de Compra contendrán una serie de requisitos formales que aseguren a los Agentes Colocadores el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de dichas Órdenes de Compra. Los Agentes Colocadores podrán rechazar cualquier Orden de Compra que no cumpla con la totalidad de la información requerida, sin que tal circunstancia otorgue a los Oferentes derecho a indemnización alguna.

Los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que remitieran Órdenes de Compra de manera directa, serán responsables de llevar adelante los procesos de verificación del cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo sin limitación, la relativa a la prevención de lavado de activos, como así también de que existan fondos suficientes para integrar en tiempo y forma la Orden de Compra remitida, pudiendo rechazar las Órdenes de Compra que hubieran recibido cuando las mismas no cumplan con la normativa aplicable. Ningún agente del MAE y/o adherente del mismo que remitiera Órdenes de Compra tendrá derecho a comisión alguna por parte de la Emisora y/o de los Agentes Colocadores. Una vez finalizado el Período de Subasta no podrán modificarse las Órdenes de Compra ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes de los países denominados "no cooperadores a los fines de la transparencia fiscal" y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en las denominadas jurisdicciones "no cooperadoras a los fines de la transparencia fiscal", no pudiendo los Agentes Colocadores aceptar las Órdenes de Compra de tales personas o entidades. Los países o territorios considerados "no cooperadores a los fines de la transparencia fiscal" son aquellos que no tienen en vigencia con el Gobierno Argentino un tratado para el intercambio de información sobre cuestiones tributarias o para evitar la doble imposición con una cláusula amplia para el intercambio de información. Del mismo modo, esos países que, al tener un acuerdo de este tipo en vigor, no cumplan efectivamente con el intercambio de información deben ser considerados como no



cooperadores. Los tratados y acuerdos antes mencionados deben cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los cuales la República Argentina se ha comprometido. Luego de la reforma impositiva, la lista blanca que estaba vigente fue reemplazada por un sistema de lista negra. En este sistema, el Poder Ejecutivo Nacional tendría que presentar una lista actualizada de países considerados como no cooperativos basado en el criterio antes mencionado.

Sujeto a lo que efectivamente se disponga en el Aviso de Suscripción, los Oferentes podrán remitir Órdenes de Compra a los Agentes Colocadores hasta las 16 hs. del Período de Subasta. El Período de Subasta podrá ser suspendido, modificado, terminado y/o prorrogado, por la Emisora, contando con la opinión de los Agentes Colocadores, mediante la oportuna publicación de un aviso en la AIF, en el micro sitio web de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE por un día y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. En dichos supuestos de suspensión, modificación, terminación y/o prórroga del Período de Subasta, los Oferentes podrán retirar las Órdenes de Compra presentadas antes de la finalización de este período, mediante comunicación por escrito a los Agentes Colocadores y a la Emisora sin penalidad alguna. La terminación, modificación, suspensión y/o prórroga del Período Informativo y/o el Período de Subasta, no generará responsabilidad alguna a la Compañía y/o a los Agentes Colocadores, ni otorgará a los oferentes derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Subasta, todas las ofertas que, en su caso, se hayan presentado hasta ese momento, quedarán automáticamente sin efecto.

A la finalización del Período de Subasta y de acuerdo a los datos obrantes en el libro de recepción de ofertas, se publicará el Aviso de Resultados en la AIF, en el micro sitio web de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables informando el resultado de la colocación y demás datos relevantes. A su vez, los Agentes Colocadores informarán a los Oferentes cuyas Órdenes de Compra hubieran sido adjudicadas de conformidad con lo establecido en el apartado "*Proceso de Adjudicación*" de la presente Sección, la cantidad adjudicada de las correspondientes Obligaciones Negociables y el importe que deberá integrar (en especie y/o en efectivo) conforme a las instrucciones incluidas en las Órdenes de Compra, no más allá del horario que se determina a continuación.

Ni la Emisora ni los Agentes Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación y/o caídas del software al utilizar el sistema "SIOPEL" del MAE. Para más información respecto de la utilización del sistema "SIOPEL" del MAE, se recomienda a los interesados leer detalladamente el "Manual del Usuario - Colocadores" y documentación relacionada publicada en la Página web del MAE.

Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables

Tan pronto como sea posible luego de finalizado el Período de Subasta, las ofertas correspondientes a las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en el sistema "SIOPEL" del MAE, sobre la base del margen ofrecido.

La Emisora determinará el margen diferencial de corte de las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje anual limitado a dos decimales, en función del margen ofrecido y los montos que hubiesen propuesto los Oferentes mediante las Órdenes de Compra durante el Período de Subasta (el "Margen Diferencial de Corte"), considerando las condiciones de mercado existentes al momento de la colocación para emisores y títulos de características similares a las de las Obligaciones Negociables y las necesidades de financiamiento por parte de la Emisora y asegurándose el trato igualitario entre los Oferentes. El margen ofrecido para las Obligaciones Negociables y el monto de Obligaciones Negociables solicitado serán utilizados por la Emisora para determinar el monto de Obligaciones Negociables a ser efectivamente emitido. El Margen Diferencial de Corte para todas las Órdenes de Compra aceptadas será único para las Obligaciones Negociables y será utilizado, junto con la Tasa de Referencia, para la determinación de la Tasa de Interés Aplicable.

Proceso de Adjudicación

Sujeto al cumplimiento de las leyes aplicables y al criterio establecido en el presente Suplemento, le serán adjudicadas Obligaciones Negociables a todos los Oferentes cuyas Órdenes de Compra hubieran sido aceptadas y contengan un margen ofrecido menor o igual al Margen Diferencial de Corte. En caso de que varios inversores



presenten Órdenes de Compra de igual margen ofrecido, y cuyo monto supere el monto que la Emisora decida emitir, se calculará prorrateando la cantidad de Obligaciones Negociables entre dichos Oferentes de acuerdo con el valor nominal solicitado, a condición de adjudicar al menos \$1.000 pesos de Obligaciones Negociables para cada Oferente considerando la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas. Si como resultado del prorrateo, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal Orden de Compra será asignado entre las demás Ofertas de Compra. Todas las Órdenes de Compra con un margen ofrecido superior al Margen Diferencial de Corte no serán adjudicadas.

Si como resultado del prorrateo bajo el mecanismo arriba descrito, el valor nominal a adjudicar a un Oferente bajo su Orden de Compra contiene decimales por debajo de los \$ 0,50 (pesos cincuenta centavos) para las Obligaciones Negociables, los mismos serán suprimidos a efectos de redondear el valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar. Contrariamente, si contiene decimales iguales o por encima de \$0,50 (pesos cincuenta centavos), los mismos serán ponderados hacia arriba, otorgando esos \$1 (pesos uno) al valor nominal de las Obligaciones Negociables a adjudicar.

La Emisora podrá, hasta el Período de la Oferta o inmediatamente después de finalizado el mismo, basándose en motivos comerciales y/o de mercado razonables, resolver que la colocación se realice en forma parcial y, conforme a ello, emitir Obligaciones Negociables por un monto menor del máximo autorizado o decidir declarar desierta la colocación en forma total de las Obligaciones Negociables. Ante cualquiera de dichos supuestos, la totalidad de las Órdenes de Compra recibidas serán restituidas a los Oferentes respectivos. Esta circunstancia no otorgará a los Oferentes derecho a compensación ni indemnización alguna. En cualquiera de los casos mencionados, se informará al público mediante la publicación de un aviso en la AIF y en los sistemas de información donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables. Si los Agentes Colocadores registraran en sus cuentas fondos para la integración de las Obligaciones Negociables que hubiesen sido transferidos o depositados directamente por oferentes que hubiesen cursado su Orden de Compra a través de un Agente del MAE, podrán poner a disposición de tal oferente dichos fondos para su retiro, neto de los impuestos que pudieran corresponder, sin contabilizar dichos fondos para la integración de las Obligaciones Negociables. En dicho caso, tal Oferente no tendrá derecho alguno a reclamar los intereses que se hubiesen devengado desde la fecha de su depósito o transferencia y la fecha en que sean retirados.

Ni la Emisora, ni los Agentes Colocadores, garantizan a los Oferentes que remitan Órdenes de Compra, que se les adjudicará el mismo valor nominal de las Obligaciones Negociables detallado en la Orden de Compra, en función de lo informado precedentemente. Tampoco se garantiza un cierto margen aplicable.

Suscripción e Integración

Integración en efectivo

- A través de los Agentes Colocadores

La integración deberá efectuarse por los Oferentes hasta las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante débito de la cuenta o transferencia electrónica de pesos a la cuenta indicada en las Órdenes de Compra. En la Fecha Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuenta depositante y comitente en Caja de Valores que hubiera sido indicada por el Oferente en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto por los interesados en cuestión).

- A través de MAE CLEAR

Si se optare por el sistema de compensación MAE CLEAR, deberá indicarse las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas; estableciéndose que cada agente del MAE sólo podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables a través del sistema de compensación MAE CLEAR. En tal sentido, cada uno de los Oferentes y agentes del MAE deberá asegurarse que exista una cantidad de pesos suficientes para cubrir el monto a integrar y que dicha cantidad se encuentre disponible en las cuentas de los custodios



participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR indicadas por el Oferente adjudicado y el agente del MAE adjudicado en la Fecha de Emisión y Liquidación. En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE CLEAR que hubiese indicado el inversor y/o el agente del MAE. Asimismo, cada agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada Oferente adjudicado en las respectivas Órdenes de Compra presentadas a través suyo.

Integración en especie

La integración en especie deberá efectuarse antes de las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia del valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 5 que fuera necesario para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas de conformidad con la Relación de Canje, a la cuenta que indiquen los Agentes Colocadores.

En el supuesto de que por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los Oferentes, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto mediante entrega de Obligaciones Negociables Clase 5, las Obligaciones Negociables serán transferidas a favor de los Oferentes a la cuenta en Caja de Valores que hubieren indicado previamente a los Agentes Colocadores y/o agentes del MAE y/o adherentes en la Orden de Compra y el Oferente deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, en especie las Obligaciones Negociables Clase 5 necesarias para cubrir el precio de suscripción que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables.

En el caso que un Inversor Calificado haya transferido a la cuenta indicada por los Agentes Colocadores Obligaciones Negociables Clase 5 por un valor nominal superior al necesario para integrar las Obligaciones Negociables que le fueran efectivamente adjudicadas, con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación y a requerimiento de dicho inversor, se le transferirá el excedente de Obligaciones Negociables Clase 5 a dicho Inversor Calificado.

En la Fecha Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuenta depositante y comitente en Caja de Valores que hubiera sido indicada por el Oferente en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los Oferentes previamente a ser integrado el correspondiente valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 5 por los interesados en cuestión).

TODAS LAS ÓRDENES DE COMPRA RECIBIRÁN TRATO IGUALITARIO, POR LO QUE NO SE HARÁ DIFERENCIACIÓN ALGUNA ENTRE AQUELLOS INVERSORES QUE DESEEN INTEGRAR EN ESPECIE Y LOS QUE DESEEN INTEGRAR EN EFECTIVO.

Tanto en caso de la integración en especie como en efectivo, en caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas antes de las horas indicadas en los párrafos precedentes, los Agentes Colocadores procederán según las instrucciones que le imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables y su consiguiente cancelación sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento ni de notificar la decisión de proceder a la cancelación), sin perjuicio de que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Agentes Colocadores, ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (y/o a los inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) y que no hayan integrado totalmente las Obligaciones Negociables adjudicadas, derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora, a los Agentes Colocadores.

Relación de Canje

Por cada \$1 de saldo de capital de Obligaciones Negociables Clase 5 integradas en especie, cada Oferente recibirá \$1 de valor nominal de Obligaciones Negociables. En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 5 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha



de Emisión y Liquidación (exclusive), mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Oferente en la Orden de Compra respectiva.

Los precios de listado y negociación de las Obligaciones Negociables Clase 5 podrán ser consultados en bolsar.info y en www.mae.com.ar, bajo código BYMA CUC50.

Sistema de Registro

Los procedimientos internos que emplearán los Agentes Colocadores para la recepción de Órdenes de Compra y la integración del precio de suscripción estarán disponibles para su verificación por la CNV. El registro será llevado en el país en base a constancias documentales y medios computarizados fiables, que se informarán a la CNV, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 27 a 31 de la Sección IV, Capítulo V, Título II de las Normas de la CNV.



FACTORES DE RIESGO ADICIONALES

Invertir en las Obligaciones Negociables implica asumir ciertos riesgos. Antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, los inversores deberán considerar los factores de riesgo que se describen en la Sección “Factores de Riesgo” del Prospecto y los factores de riesgo adicionales que se describen a continuación.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Resulta incierto el tratamiento impositivo que recibirán los tenedores de las Obligaciones Negociables en ciertas jurisdicciones.

Se ha introducido en la Argentina una reforma impositiva integral que, entre otras cuestiones, prevé que el sujeto pagador en virtud de instrumentos financieros debe actuar como agente de retención del impuesto a las ganancias correspondientes cuando el tenedor de dicho instrumento financiero sea residente de una jurisdicción “no cooperante”, o sus fondos provengan de cuentas ubicadas en tales jurisdicciones, conforme se definen en la Ley de Impuesto a las Ganancias, conforme se define en el Prospecto. Asimismo, existe incertidumbre con respecto al alcance de las modificaciones y si el criterio adoptado se mantendrá en el futuro. Los pagos de intereses a tenedores de las Obligaciones Negociables residentes de aquellas jurisdicciones estarán sujetos a una retención impositiva del 35%, y la Emisora no abonará Montos Adicionales (según se define en el Prospecto) a dichos tenedores. Para más información, véase “Información Adicional – Carga Tributaria” en el Prospecto. Como consecuencia de esta incertidumbre, las Obligaciones Negociables podrían experimentar liquidez reducida, lo cual podría afectar adversamente el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

No puede garantizarse que la calificación de riesgo que se asignen a las Obligaciones Negociables no será objeto de una disminución, suspensión o retiro por parte de la agencia calificadora y la calificación crediticia podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en la Obligaciones Negociables.

La calificación de riesgo que se asigne a las Obligaciones Negociables representa una evaluación por parte de las agencias calificadoras de riesgo de la capacidad de la Emisora de pagar sus deudas a su vencimiento. En consecuencia, cualquier disminución o retiro de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Estas calificaciones crediticias podrían no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con la estructura o la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables. Una calificación asignada podría incrementarse o disminuirse dependiendo, entre otras cuestiones, de la evaluación realizada por la agencia calificadora respectiva de su solidez financiera, así como de su evaluación del riesgo soberano de los países en los que la Compañía opera generalmente. La baja, la suspensión o el retiro de dichas calificaciones podrían tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores, y pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por la agencia que las emite, y las calificaciones no emiten juicio sobre el precio de mercado o la conveniencia para un inversor particular. La calificación de cada agencia debe evaluarse en forma independiente de la de cualquier otra agencia. La Compañía no puede asegurar que la calificación de las Obligaciones Negociables permanecerá vigente por un período de tiempo determinado o que la calificación no será objeto de una disminución, suspensión o retiro en su totalidad por parte de una o más agencias calificadoras si, a criterio de dichas agencias calificadoras, las circunstancias lo justifican.

La Relación de Canje podría no reflejar una valuación justa y se encuentra sujeto a la volatilidad del mercado.

No se puede garantizar que la Relación de Canje representará una valuación justa o equitativa para los tenedores.

La decisión de los tenedores de entregar sus Obligaciones Negociables Clase 5 para la integración de las Obligaciones Negociables suscriptos los expondría al riesgo de falta de pago durante un plazo de tiempo mayor.

Las Obligaciones Negociables Clase 5 vencen antes que las Obligaciones Negociables. Si luego de la fecha de vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase 5, pero antes de la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones



Negociables, la Emisora incumpliera con alguna de sus obligaciones o quedara sujeta a un procedimiento o a limitaciones que impidan, más allá de las limitaciones vigentes a la fecha del presente Suplemento, cancelar sus obligaciones, aquellas Obligaciones Negociables Clase 5 que no hubieran sido entregadas habrían sido canceladas en su totalidad; mientras que aquellos que hubieran sido entregados a fines de integrar las Obligaciones Negociables quedarían sujetas al riesgo de que no se cancelen en su totalidad. Cualquier decisión de ofrecer sus Obligaciones Negociables Clase 5 debe realizarse entendiendo que el vencimiento posterior de las Obligaciones Negociables expone a los tenedores a riesgos por un mayor período de tiempo.

El Aval podría tornarse inejecutable en caso de producirse el concurso preventivo o la quiebra del Avalista.

En Argentina, las leyes no prohíben a las sociedades garantizar obligaciones de terceros, por lo que tampoco impiden que el Aval sea válido, vinculante y ejecutable respecto del Avalista. Sin embargo, la validez y fuerza ejecutoria de una garantía en virtud de la Ley de Concursos y Quiebras depende de que el otorgamiento de dicha garantía responda a los intereses del garante y de que este reciba una compensación justa y suficiente por su emisión. En caso de que Creaurban comience un proceso de concurso preventivo o quiebra y el aval haya sido otorgado dentro de los dos (2) años anteriores a la declaración de quiebra, dicho aval, podría ser anulado si un tribunal decide que el Avalista no recibió una compensación adecuada a cambio de ella. Es posible que un acreedor del Avalista o su administrador, en caso de que esta se tornare insolvente, cuestionen la validez y fuerza ejecutoria del aval.

La Emisora no puede garantizar que terceros no cuestionarán las obligaciones asumidas por el Avalista en virtud del Aval lo que podría incluir acciones de nulidad o liberación del compromiso asumido por SACDE.

Los tenedores de Obligaciones Negociables gozan del beneficio del Aval otorgado por el Avalista. La Emisora considera que la garantía del Avalista fue válidamente otorgada y es plenamente ejecutable. En cuanto principal accionista de la Sociedad, el Avalista considera que se verá beneficiado directamente por el acceso a los mercados de capitales por parte de la Emisora.

Sin perjuicio de lo antedicho, la responsabilidad del Avalista en virtud del Aval, podría reducirse a cero, según el monto de las demás obligaciones asumidas por el Avalista. En virtud de las leyes aplicables en materia de transferencia y transmisión fraudulentas, un tribunal podría declarar la nulidad del Aval o bien subordinarlas a las restantes obligaciones del Avalista.

Por ende, la responsabilidad del Avalista bajo el Aval podría verse sustancialmente reducida o ser eliminada según los montos de sus restantes obligaciones y conforme a las leyes aplicables. En particular, una garantía emitida por una sociedad que no favorezca sus propios intereses societarios o por una sociedad cuyas obligaciones bajo la garantía excedan el beneficio para la sociedad, podría no resultar válida y exigible. Es posible que un acreedor del Avalista o el síndico del concurso o quiebra en el supuesto de concurso de una de ellas puedan impugnar la validez y exigibilidad del Aval y que los tribunales correspondientes puedan determinar que las mismas deben limitarse y/o anularse. En caso de que se considere que el Aval es inválido o inexigible en forma total o parcial, o en la medida en que resulten de aplicación limitaciones acordadas respecto de la obligación derivada de la garantía, las Obligaciones Negociables ofrecidas por el presente quedarían efectivamente subordinadas a todos los pasivos del Avalista, incluyendo sus créditos comerciales a pagar.

Además, las obligaciones del Avalista bajo esta garantía están subordinadas a determinadas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos en concepto de sueldos, jornales, obligaciones garantizadas, cargas sociales, impuestos, tasas de justicia, costas y gastos judiciales. En caso de quiebra del Avalista, dichas preferencias establecidas por ley tendrán preferencia sobre cualquier otro reclamo, incluyendo los reclamos de cualquier tenedor de las Obligaciones Negociables.



INFORMACIÓN FINANCIERA

La siguiente información contable y financiera sobre la Emisora surge de los estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2021, que podrá ser consultado en la AIF bajo el ID 2820799 que forman parte del Suplemento y se incorporan por referencia.

	9 meses		3 meses	
	01.01.2021 al 30.09.2021	01.01.2020 al 30.09.2020	01.07.2021 al 30.09.2021	01.07.2020 al 30.09.2020
Ingresos de Actividades Ordinarias	1.435.595.728	1.094.949.926	829.355.957	201.217.658
Costo de Obra y Prestación de Servicios	(2.162.904.488)	(933.395.572)	(769.330.894)	(158.152.290)
(PÉRDIDA) / GANANCIA BRUTA	(727.308.760)	161.554.354	60.025.063	43.065.368
Gastos de Comercialización	(32.675.238)	(53.530.510)	(19.100.003)	(35.090.276)
Gastos de Administración	(80.590.262)	(50.016.686)	(23.676.074)	(9.548.415)
Otros Ingresos Operativos	54.118.690	73.418.461	16.111.038	2.941.290
Otros Gastos Operativos	(37.016.382)	(37.088.527)	(8.942.887)	(17.683.408)
(PÉRDIDA) / GANANCIA OPERATIVA	(823.471.952)	94.337.092	24.417.137	(16.315.441)
Ingresos Financieros	1.011.982.216	780.678.007	342.211.626	439.217.936
Costos Financieros	(1.128.907.315)	(438.360.856)	(412.686.516)	(157.313.172)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	98.576.736	(86.435.748)	68.790.931	(20.412.593)
Resultado participación en asociada	(8.743.181)	(1.873.011)	811.609	143.378
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	1.187.673.771	(274.079.852)	(152.081.579)	12.582.216
GANANCIA / (PÉRDIDA) NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS	337.110.275	74.265.632	(128.536.792)	257.902.324
Impuesto a las Ganancias y Diferido	(23.654.695)	(43.488.452)	21.168.586	(73.855.109)
GANANCIA / (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	313.455.580	30.777.180	(107.368.206)	184.047.215
RESULTADO INTEGRAL TOTAL NETO DEL PERÍODO	313.455.580	30.777.180	(107.368.206)	184.047.215
Ganancia / (Pérdida) Neta del Período por Acción:				
GANANCIA / (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO Básica y diluida, ganancia / (pérdida) neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	1,03	0,10	(0,35)	0,60

A continuación, se expresa la forma en que fueron calculados el Margen de Ganancias sobre ventas, el EBITDA y el Margen de EBITDA:

a) Margen de Ganancia sobre Venta:

Ganancia Neta Del Ejercicio / Ingresos De Actividades Ordinarias

Concepto	2021	2020
Ingresos de Actividades Ordinarias	1.435.595.728	1.094.949.926
Ganancia Neta Del Ejercicio	313.455.580	30.777.180
Margen de Ganancia sobre Venta	21,83%	2,81%



b) EBITDA:

EBITDA BÁSICO	2021	2020
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	337.110.275	(168.038.111)
Otros ingresos (egresos), netos	(17.102.308)	(36.329.934)
Resultados financieros y por tenencia, netos	18.348.363	(255.881.403)
Revaluación de propiedades de inversión	(1.187.673.771)	274.079.852
Amortización Llave de Negocio	-	-
Amortización Bienes de Uso	29.398.529	17.524.304
Amortización Intangibles	-	-
EBITDA	(819.918.912)	(168.645.292)

c) Margen de EBITDA (% de ingresos):

EBITDA / Ingresos De Actividades Ordinarias

Concepto	2021	2020
Ingresos de Actividades Ordinarias	1.435.595.728	1.094.949.926
EBITDA	(819.918.912)	(168.645.292)
Margen de EBITDA (% de ingresos)	(57,11%)	(15,40%)

Se expone a continuación la cantidad de acciones, la ganancia básica por acción y su utilidad básica al 30 de septiembre de 2021 y 2020.

Detalle	Actual/2021	Anteriores/2020
Cantidad de Acciones	304.930.768	304.930.768
Ganancia básica por acción atribuible a los accionistas de la sociedad, Utilidad Básica y/o diluida por acción.	1,03	0,10

Estado de Situación Financiera

	<u>30.09.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, Planta y Equipo	466.498.587	487.977.447
Propiedades de Inversión	4.294.210.165	3.106.536.394
Participación en Asociadas	9.776.214	20.238.507
Otros Activos Financieros	702.262.564	--
Total del Activo No Corriente	5.472.747.530	3.614.752.348
ACTIVO CORRIENTE		
Inventarios	303.884.109	203.699.036
Inversiones Financieras	957.212.262	3.623.264.074
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	711.927.679	95.565.957
Créditos Fiscales	137.070.544	124.158.299
Anticipos a proveedores	929.968.081	937.211.588
Otros Activos Financieros	1.727.200.084	1.039.567.758
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	113.345.203	11.899.782
Total del Activo Corriente	4.880.607.962	6.035.366.494
TOTAL DEL ACTIVO	10.353.355.492	9.650.118.842
PATRIMONIO Y PASIVOS		
PATRIMONIO		
Capital Social	304.930.768	304.930.768
Ajuste integral del Capital Social	3.221.004.883	3.221.004.883
Transacciones con los Propietarios	(123.248.406)	(123.248.406)
Resultados no asignados	70.241.964	(247.572.413)
Otros componentes del patrimonio	173.763.945	178.122.742
Total del Patrimonio	3.646.693.154	3.333.237.574
PASIVO		
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas y Préstamos que devengan interés	410.628.080	
Participaciones Negativas en Negocios Conjuntos	1.757.074	2.406.452
Provisiones	14.419.633	12.625.824
Deudas Fiscales	350.824	615.186
Pasivo por Impuesto Diferido	834.133.988	810.479.291
Total del Pasivo No Corriente	1.261.289.599	826.126.753
PASIVO CORRIENTE		
Deudas Comerciales y Otras Cuentas por pagar	1.089.021.351	290.801.367
Deudas y Préstamos que devengan interés	3.581.915.216	3.971.891.575
Anticipos de Clientes	683.053.740	1.156.807.714
Otros Pasivos Financieros	10.202.232	14.555.743
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	80.467.906	50.614.598
Deudas Fiscales	712.294	6.083.518
Total del Pasivo Corriente	5.445.372.739	5.490.754.515
TOTAL DEL PASIVO	6.706.662.338	6.316.881.268
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	10.353.355.492	9.650.118.842

Estado de Flujo de Efectivo

	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Resultado neto del período antes del impuesto a las ganancias	337.110.275	74.265.632
Ajustes para arribar al flujo de efectivo utilizado en las actividades operativas:		
Resultado de participación en Asociada	8.743.181	1.873.011
Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión	(1.187.673.771)	274.079.852
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	29.398.529	17.524.304
Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(98.576.736)	86.435.748
Juicios y otros reclamos Devengados	5.291.944	(1.398.143)
Ingresos Financieros	(1.011.982.216)	(780.678.007)
Costos Financieros	1.128.907.315	438.360.856
Ajustes al capital de trabajo:		
Variación de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros y Créditos Fiscales	2.111.935.409	(1.158.214.528)
Variación de Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar y Otros Pasivos Financieros	(1.054.688.015)	(588.271.860)
		(1.636.023.135
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Actividades Operativas	268.465.915)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Préstamos netos otorgados a Sociedades Art. 33 - Ley General de Sociedades	--	(1.084.589.126)
Adquisición de activos financieros	(247.290.411)	--
		(1.084.589.126
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Actividades de Inversión	(247.290.411))
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Cauciones bursátiles	(1.621.184.763)	1.463.651.928
Costos financieros de cauciones bursátiles	(279.522.966)	--
Emisión de Obligaciones Negociables neta de cancelaciones	2.707.390.146	1.587.495.982
Cancelación neta por Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo	--	(153.233.573)
Costo financiero pagado por Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo	--	(17.271.598)
Costos financieros pagados por Obligaciones Negociables	(726.461.908)	(151.202.847)
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades de Financiación	80.220.509	2.729.439.892
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	101.396.013	8.827.631
Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	49.408	44.952
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	11.899.782	2.320.360
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	113.345.203	11.192.943

Estado de Cambios en el Patrimonio

	<u>30.09.21</u>	<u>30.09.20 (*)</u>
CAPITAL SOCIAL	3.525.935.651	3.525.935.651
APORTES NO CAPITALIZADOS	-	-
OTRAS RESERVAS /CONTRIBUCIÓN DE LOS ACCIONISTAS	(123.248.406)	-
RESULTADOS ACUMULADOS	70.241.964	(282.709.943)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	173.763.945	48.892.668
TOTAL DEL PATRIMONIO	3.646.693.154	3.292.118.376

(*)Estas cifras son re expresadas a Septiembre de 2021

Indicadores financieros

Liquidez:

	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>
ACTIVO CORRIENTE/ PASIVO CORRIENTE	0,90	1,10

Solvencia:

	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>
PATRIMONIO NETO/ PASIVO	0,54	0,53

Inmovilización de capital:

	<u>30.09.21</u>	<u>31.12.20</u>
ACTIVO NO CORRIENTE/ TOTAL ACTIVO	0,53	0,37

Patrimonio Neto Promedio (Patrimonio Neto Final + Patrimonio Neto Inicial) /2)

	30.09.21	31.12.20
PATRIMONIO NETO PROMEDIO	3.489.965.364	3.297.289.385(*)

(*) El Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020 ajustado por inflación al 30 de septiembre de 2021 corresponde a 3.261.341.196.

Capitalización y endeudamiento

Al 30 de septiembre de 2021 la Compañía posee endeudamiento financiero por la emisión de las Obligaciones Negociables 4, 5, 6 y 7, por un importe de \$ 3.581.915.216.

Capital Social

El capital social de Creaurban es de \$304.930.768, representado por 304.930.768 acciones ordinarias, nominativas, no endosables, de V/N \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción.

Con fecha 30 de marzo de 2020 el Grupo Mtres S.A. transfirió a favor del Sr. M. Marcelo Mindlin el total de la participación accionaria que poseía en la Sociedad correspondiente al 0,70% del capital social y votos, conformado por 2.134.507 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un voto por acción de valor nominal un peso cada una. La transferencia de acciones incluye todos los derechos de voto y económicos inherentes a las mismas, existentes a la fecha de la transferencia, así como todo otro derecho, sea liquido o no, actual o futuro, que surja de la titularidad de las acciones o esté relacionado con las mismas.

Posteriormente, con fecha 22 de junio de 2020 el Sr. M. Marcelo Mindlin transfirió a favor de otros accionistas minoritarios la cantidad de 426.902 acciones ordinarias, nominativas, no endosables con derecho a un voto por acción, de valor nominal un peso cada una, de su propiedad, correspondientes al 0,14% del capital social de Creaurban junto con todos los derechos (políticos, económicos y de cualquier otra índole) de titularidad del vendedor respecto de las acciones y cualquier accesorio o fruto al que estas últimas tienen derecho.

Asimismo, con fecha 1° de octubre de 2020, fue aprobada la disolución y liquidación de Latifer, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capitales española. Asimismo, en dicha fecha las 3.290.607 acciones de la Sociedad, que hasta el momento se encontraban en tenencia de Latifer, han sido distribuidas entre sus accionistas quedando 3.208.938 acciones en tenencia de ODS S.A. y el resto en tenencia de otros accionistas minoritarios. Dicha disolución fue inscrita por el Registro Mercantil de España con fecha 28 de diciembre de 2020.

Con fecha 14 de diciembre de 2020, ODS S.A. transfirió en favor de Cincovial S.A. la totalidad de la tenencia accionaria que poseía en la Sociedad, dejando de esta forma de ser accionista de Creaurban. Finalmente, con fecha 16 de junio de 2021, Cincovial S.A. transfirió dichas acciones junto con todos los derechos a SACDE.

De acuerdo a lo mencionado en los párrafos precedentes, al día de la fecha el capital social de la Sociedad ha quedado distribuido entre sus accionistas de la siguiente manera: SACDE 301.558.492 acciones; M. Marcelo Mindlin 1.707.605 y otros accionistas minoritarios 1.664.671 acciones.

Valores Negociables en Circulación

Los únicos valores negociables en circulación de la Emisora son (i) las obligaciones negociables clase 5 emitidas con fecha 29 de marzo de 2021, por un monto de \$1.922.000.000 con vencimiento el 29 de marzo de 2021, a una tasa de interés variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 5 más un



margen de corte de 5% (código MAE/BYMA CUC50 y código CVSA 55267) bajo el Programa; (ii) las obligaciones negociables clase 6 emitidas con fecha 13 de septiembre de 2021, por un monto de \$ 981.439.748 con vencimiento el 13 de septiembre de 2022, a una tasa de interés variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 6 más un margen de corte de 6% (código MAE/BYMA CUC60 y código CVSA 55627) bajo el Programa; y (iii) las obligaciones negociables clase 7 emitidas con fecha 13 de septiembre de 2021, por un monto de 4.626.274 UVA, equivalente al momento de su colocación a \$ 402.855.939,92, con vencimiento el 13 de marzo de 2024, a una tasa de interés fija del 5,30% (código MAE/BYMA CUC70 y código CVSA 55628) bajo el Programa.

Reseña Informativa

Variaciones Patrimoniales entre el periodo 30.09.2021 y el ejercicio finalizado el 31.12.20.

Con respecto a las variaciones entre los periodos correspondientes al 30.09.21 y 31.12.20 los activos no corrientes aumentaron con respecto al último ejercicio cerrado en \$ 1.857.995.182, debido principalmente a la valuación del rubro Propiedad de Inversión, el cual se valuó a partir del cierre al 30 de junio de 2021, considerando que las transacciones de compra-venta en este tipo de propiedades en el mercado, pueden ser realizadas en pesos utilizando un tipo de cambio implícito mayor que el dólar oficial.

Por otra parte, el activo corriente presentó una disminución con respecto a 2020 de \$ 1.154.758.532, principalmente en el rubro de Inversiones Financieras, contrarrestado por el aumento en Otros Activos, como así también se presenta un incremento en el rubro Deudores Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar.

En cuanto a los pasivos corrientes presentaron una pequeña disminución de \$ 45.381.776, principalmente por la compensación en el incremento de las Deudas Comerciales y Otras Cuentas por pagar y las disminuciones en los rubros de Deudas y Préstamos que devengan interés y Anticipos de Clientes.

El capital de trabajo al 30 de septiembre de 2021 se situó en \$(564.764.777), disminuyendo respecto al ejercicio anterior en \$ (1.109.376.756).

El patrimonio de la Sociedad se ubicó en \$ 3.646.693.154, cifra que incluye un capital social de \$ 304.930.768 y un ajuste de capital por efectos de la inflación de \$ 3.221.004.883.

Resultado Operativo

- Principales Variaciones producidas en los Estados de Resultados por los periodos de 9 meses cerrados al 30.09.21 y 30.09.20.

Durante el periodo 2021, los ingresos ajustados alcanzaron los \$ 1.435.595.728 incrementándose respecto a igual periodo pasado en \$ 340.645.802. El importe observado durante el periodo 2021, se explica principalmente porque en el 2020 se presentó un mayor avance en la construcción del Emprendimiento de Martín Coronado, como también por las reformas y restauración en la Basílica de San Francisco, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por las obras en el Monumento a la Bandera, Ciudad de Rosario, esto también impactado por el ajuste de inflación por la re-expresión de los ingresos a moneda homogénea.

Cabe destacar que durante el periodo 2021, las operaciones de la compañía se han visto afectadas debido a que la Sociedad ha desarrollado sus operaciones bajo las desafiantes circunstancias derivadas de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020, a raíz del virus Covid-19. La pandemia continúa generando consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel global y local. En particular, las operaciones de la Sociedad se redujeron (por ejemplo, en abril de 2021, el Gobierno de la CABA había prohibido por el plazo de tres semanas la actividad del sector de la construcción en CABA, para las obras mayores a 2.500 m², llevando a que las



obras privadas desarrolladas por Creaurban en el ámbito de la CABA debieran ser suspendidas), lo que se reflejó en que los resultados brutos obtenidos por la Sociedad sean negativos.

En este periodo, se continuó valuando las propiedades de inversión a su valor razonable. Los valores razonables fueron los determinados de acuerdo con la valuación de un valuador independiente, acreditado y con calidad profesional reconocida. Para la estimación del valor razonable y a partir del presente período, la Sociedad ha realizado una reevaluación de las premisas considerando que las transacciones de compra-venta en este tipo de propiedades en el mercado, pueden ser realizadas en pesos utilizando un tipo de cambio implícito mayor que el dólar oficial, destacándose que en el caso de realizarse la operación en dólares de acuerdo a los usos y costumbres del mercado inmobiliario, algunos de los potenciales compradores de estas propiedades de inversión pueden tener restricciones en el mercado para el acceso a los mismos en virtud de las restricciones vigentes.

En cuanto a los resultados financieros y por tenencia, netos (incluido el resultado por exposición a la inflación), representaron un 1,28% respecto a la venta. En este rubro incide el ajuste por inflación contable, el costo de los intereses producto de la financiación obtenida, neto de la ganancia producida por colocaciones financieras y la diferencia de cambio producida por estas inversiones.

Los gastos de administración y comercialización en su conjunto ascendieron a la cifra de \$ 113.265.500, el cual representa un aumento del 9,39% respecto al periodo anterior.

El resultado del periodo cerrado el 30 de septiembre de 2021 fue una ganancia de \$ 313.455.580, reflejando en este importe, el importante impacto por el cambio de valuación de la Propiedad de Inversión, neto del ajuste por inflación contable sobre el mismo neto de la pérdida bruta obtenida por la realización de las nuevas obras.

Liquidez y recursos de capital

La financiación operativa de la Sociedad se basa fundamentalmente en los ingresos provenientes de las certificaciones mensuales de las obras en ejecución, los ingresos provienen de negocios de obras de arquitectura, ventas producidas en los negocios inmobiliarios y de las cobranzas de anticipos de proyectos.

Al 30 de septiembre de 2021, la Compañía cuenta con un capital de trabajo de \$ (1.109.376.756) y en el caso de necesitar cubrir necesidades adicionales para financiar el crecimiento y el desarrollo de nuevos proyectos, Creaurban tiene acceso amplio al mercado financiero argentino a través de diversos instrumentos, como préstamos bancarios, adelantos transitorios en cuenta corriente, mercado de capitales, y descuento de certificados de obra o cesiones de contratos.

Por otro lado, Creaurban, como sociedad perteneciente al Grupo SACDE, tiene acceso a garantías para obtener fuentes alternativas de financiamiento que le permiten el desarrollo de nuevos proyectos de envergadura.

En lo referente a la situación financiera, a lo largo del ejercicio se produjo un aumento neto del efectivo y equivalentes de \$ 101.445.421, con un saldo final de \$ 113.345.203.

Las actividades operativas muestran una utilización neta de fondos por \$ 268.465.915, asociado principalmente a la variación de los otros activos financieros, a la obtención de anticipos de clientes, producto de las operaciones de la Empresa y al revaluo de las propiedades de inversión.

En la actividad de inversión, se manifestó una utilización de \$ 247.290.411 originada fundamentalmente por la adquisición de activos financieros.

Con respecto al flujo neto proveniente de las actividades de financiación se produjo un aumento neto de \$ 80.220.509 al 30 de septiembre de 2021, debido principalmente a la emisión de nuevas Obligaciones Negociables neto de la cancelación de las anteriores obligaciones negociables y de cauciones bursátiles por parte de la sociedad.



DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La Emisora destinará los fondos netos que reciba en virtud de la colocación de las Obligaciones Negociables en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, para:

- (i) refinanciación de pasivos, incluyendo y no limitado a la cancelación de las Obligaciones Negociables Clase 5 y pasivos corrientes utilizados para financiar el giro del negocio de la Emisora; y
- (ii) inversiones en activos físicos, bienes de capital situados en el país, integración de capital de trabajo en el país, financiamiento del giro comercial del negocio tanto de la Compañía o con respecto a sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados anteriormente o a la refinanciación de pasivos.

La aplicación de los fondos netos estará sujeta a los cambios y condiciones de mercado imperantes. Por ende, la Emisora podrá modificar el orden de prioridad de los destinos de conformidad con la estrategia que considere de mayor conveniencia.

Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en inversiones de corto plazo de alta calidad y liquidez, incluyendo, pero no limitado, a instrumentos financieros líquidos de alta calidad, depósitos a plazo fijo y fondos comunes de inversión.



GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos vinculados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán soportados por Creaurban. Asumiendo un monto de emisión de \$1.500.000.000 para las Obligaciones Negociables, tales gastos ascenderían aproximadamente a la suma de \$12.133.500, y representarán el 0,81% del monto de emisión asumido de las Obligaciones Negociables. Tales gastos comprenden:

- (i) Honorarios de los Agentes Colocadores: \$9.965.000
- (ii) Aranceles de la sociedad calificador de riesgo: \$300.000
- (iii) Honorarios de los asesores legales: \$886.000
- (iv) Los aranceles a pagar a los organismos de control y otras entidades reguladoras: \$982.500

Los gastos antes mencionados no incluyen Impuesto al Valor Agregado.



CONTRATO DE COLOCACIÓN

En o antes del primer día del Período Informativo, Creaurban y los Agentes Colocadores firmarán un contrato de colocación (el "Contrato de Colocación") a través del cual la Emisora designará a los Agentes Colocadores para que realicen sus mejores esfuerzos, en los términos del inciso a) del artículo 774 del Código Civil y Comercial de la Nación, para colocar mediante oferta pública en Argentina las Obligaciones Negociables, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y de acuerdo con el procedimiento descrito en la sección "*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*" del presente Suplemento.

El Contrato de Colocación determina que los Agentes Colocadores deberán cumplir con las normas vigentes que resulten aplicables, incluyendo, sin limitación, las Normas de la CNV y demás normativa vigente aplicable. Los Agentes Colocadores no asumen compromiso alguno de suscripción en firme de las Obligaciones Negociables y recibirán una comisión de colocación por sus servicios. El Contrato de Colocación incluye cláusulas estándar en el mercado en relación con la responsabilidad de las partes, indemnidades, declaraciones y garantías y gastos.

El Contrato de Colocación firmado deberá ser presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta en cumplimiento con el artículo 51 de la Sección V, del Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV, o tan pronto como sea posible atendiendo a la emergencia sanitaria en el marco de la pandemia del coronavirus (Covid-19).



HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha del cierre de los estados financieros intermedios de la Compañía por el periodo de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2021, no han ocurrido hechos o circunstancias significativas que no hayan sido informados en el Prospecto.



INFORMACIÓN ADICIONAL

Restricciones recientes al mercado de cambios y a la transferencia de Valores Negociables

La información sobre el régimen de controles de cambio aplicable a las Obligaciones Negociables se encuentra en la sección “*Información Adicional- Controles de Cambio*” del Prospecto.

Se sugiere a los potenciales inversores consultar con sus asesores legales antes de invertir en las Obligaciones Negociables y leer de forma exhaustiva las reglas aplicables mencionadas aquí, incluidas sus enmiendas, que se pueden encontrar en los siguientes sitios web: www.infoleg.gov.ar, el sitio web del Banco Central: www.bcra.gov.ar, y la Página Web de la CNV, debiendo tenerse presente que las operaciones que no se ajusten a los dispuesto en la normativa cambiaria estarán sujetas a la aplicación del régimen penal cambiario.

Carga Tributaria

Información sobre el tratamiento impositivo aplicable a las Obligaciones Negociables se encuentra en la sección “*Información Adicional- Carga Tributaria*” del Prospecto.

Adicionalmente, se recomienda a los potenciales inversores consultar a sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias de participar en la oferta de las Obligaciones Negociables teniendo en cuenta situaciones particulares no previstas por el presente Suplemento ni por el Prospecto, en especial las que puedan tener relación con reformas tributarias en discusión parlamentaria a la fecha de la emisión de las Obligaciones Negociables y que puedan generar un impacto a futuro, como así también las leyes tributarias de su país de residencia.

Documentos a Disposición

El presente Suplemento y los estados financieros incluidos en el mismo se encuentran a disposición de los interesados en la sede administrativa de la Compañía y del Avalista sita en Maipú 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de lunes a viernes de 10 a 17 hs. Podrán asimismo consultarse en BYMA o en la AIF (<http://www.cnv.gov.ar/sitioWeb/Home>), en el ítem “Acceso AIF”.



EMISORA
Creaurban S.A.


Maipú 1, Piso 4
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AVALISTA

**SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo
Estratégico S.A.**
Maipú 1,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ORGANIZADORES

Banco de Servicios y Transacciones S.A.

Av. Corrientes 1174, piso 9°,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Banco Santander Río S.A.

Av. Juan de Garay 151,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AGENTES COLOCADORES

**Banco de Servicios y Transacciones
S.A.**

Av. Corrientes 1174, piso 9°,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Banco Santander Río S.A.

Av. Juan de Garay 151,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

SBS Trading S.A.

Av. Madero 900, piso 19,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AdCap Securities S.A.

Juncal 1311, Piso 4°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Allaria Ledesma & Cía. S.A.

25 de Mayo 359, Piso 12°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

AR Partners S.A.

Arenales 707, Piso 6°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**BACS Banco de Crédito y
Securitización S.A.**

Tucumán 1, Piso 19
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Balanz Capital Valores S.A.U.

Av. Corrientes 316, Piso 3°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Banco Hipotecario S.A.

Reconquista 151
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Banco Mariva S.A.

Sarmiento 500,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Invertir en Bolsa S.A.

Av. Del Libertador 498, piso 10,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Cocos Capital S.A.

Suipacha 1380
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Facimex Valores S.A.

Olga Cossentini 831, Piso 1°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

ASESORES LEGALES DE LA EMISORA

Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán

Av. Del Libertador 602, piso 3°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

**ASESORES LEGALES DE LOS ORGANIZADORES Y AGENTES
COLOCADORES**

Tanoira Cassagne Abogados

Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La fecha de este Suplemento es 21 de febrero de 2022