



**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO
INTERMEDIO**

**POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES
FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 28

**ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO N° 28

**POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE
SEPTIEMBRE DE 2022**

**COMPARATIVO DE SITUACIÓN FINANCIERA CON EL EJERCICIO FINALIZADO EL
31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL, DE CAMBIOS
EN EL PATRIMONIO Y DE FLUJO DE EFECTIVO CON LOS PERÍODOS DE NUEVE Y
TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

INDICE GENERAL

Estados Financieros Condensados

- Estado Condensado de Resultado Integral
- Estado Condensado de Situación Financiera
- Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio
- Estado Condensado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros Condensados
- Anexo A Condensado
- Anexo C Condensado
- Anexo D Condensado
- Anexo E Condensado
- Anexo F Condensado
- Anexo G Condensado
- Anexo H Condensado

Reseña Informativa

Informe sobre Revisión de Estados Financieros Condensados de Período Intermedio

Informe de la Comisión Fiscalizadora

CREAURBAN S.A.**EJERCICIO ECONÓMICO N° 28****INICIADO EL 1° DE ENERO DE 2022****ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO****CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO****EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022****Comparativo patrimonial con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.****Estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo comparativos con los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021.**

Actividad principal: Comprar, vender, explotar, construir inmuebles de cualquier naturaleza, ya sea urbanos o rurales. Actuar como sociedad inmobiliaria-fiduciaria-financiera, de organización y administración. Participar en concesiones y/o licencias de servicios. Prestación de servicios relacionados con la construcción, mantenimiento, conservación y dirección de obras públicas o privadas. Otorgar créditos hipotecarios. Originar y transferir carteras hipotecarias. Prestar servicios de caja y administración de carteras hipotecarias y de todo otro crédito vinculado a la actividad inmobiliaria. Desarrollar emprendimientos turísticos y hoteleros.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 4 de abril de 1995.

Domicilio legal: Maipú 1 Piso 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Número de Registro en la Inspección General de Justicia ("IGJ"): 2.858 del Libro 116 Tomo A de Sociedades Anónimas. N° correlativo de IGJ 1.603.491.

Fecha de finalización del contrato social: 3 de abril de 2094.

Fecha de inscripción última modificación del Estatuto: 29 de octubre de 2019.

C.U.I.T. N°: 30-68245768-2.

Sociedad Controlante: SACDE Sociedad Argentina de Construcción y Desarrollo Estratégico S.A. (en adelante "SACDE") (Notas 15, 20.a y 24).

Domicilio legal de la Sociedad Controlante: Maipú 1 Piso 4, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Nota 15)	
Al 30 de septiembre de 2022	
(expresado en pesos – Nota 2.d)	
Clases de acciones	Suscripto, emitido, integrado e inscripto
Ordinarias, nominativas, no endosables, de valor nominal un peso cada una y con derecho a un voto por acción	304.930.768

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
ESTADO CONDENSADO DE RESULTADO INTEGRAL
CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS
EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 y 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	Nota / Anexo	9 meses		3 meses	
		01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
Ingresos de Actividades Ordinarias	16	3.835.448.796	2.627.570.608	1.048.822.813	1.517.970.062
Costo de Obra y Prestación de Servicios	F	(4.140.870.767)	(3.958.763.705)	(1.407.239.215)	(1.408.106.200)
RESULTADO BRUTO		(305.421.971)	(1.331.193.097)	(358.416.402)	109.863.862
Gastos de Comercialización	H	(138.685.327)	(59.805.482)	(20.808.992)	(34.958.732)
Gastos de Administración	H	(190.005.624)	(147.504.342)	(71.268.585)	(43.334.314)
Otros Ingresos Operativos	17.1	328.775.640	128.208.377	10.199.069	29.488.030
Otros Gastos Operativos	17.2	(54.754.313)	(67.751.077)	(26.756.117)	(16.368.165)
RESULTADO OPERATIVO		(360.091.595)	(1.478.045.621)	(467.051.027)	44.690.681
Ingresos Financieros	17.3	1.132.335.656	1.823.075.924	450.184.986	626.349.879
Costos Financieros	17.4	(1.539.887.355)	(2.066.238.860)	(507.107.421)	(755.340.058)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	2.d	232.542.562	180.424.983	106.637.569	125.908.029
Resultado Participación en Asociada	10	9.164.019	(16.002.643)	(2.047.276)	1.485.488
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	5	(687.115.256)	2.173.799.094	18.336.499	(278.354.887)
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS		(1.213.051.969)	617.012.877	(401.046.670)	(235.260.868)
Impuesto a las Ganancias Corriente y Diferido		109.457.413	(43.295.184)	53.290.850	38.744.859
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERÍODO		(1.103.594.556)	573.717.693	(347.755.820)	(196.516.009)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL NETO DEL PERÍODO		(1.103.594.556)	573.717.693	(347.755.820)	(196.516.009)
(Pérdida) / Ganancia Neta del Período por Acción:					
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERÍODO					
Básica y diluida, (pérdida) / ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	18	(3,619)	1,881	(1,140)	(0,644)

Las notas 1 a 27 y los anexos A, C, D, E, F, G y H que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Martin Fernandez Dussaut
Síndico Titular

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

Damián Mindlin
Presidente

CREAURBAN S.A.
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	<u>Nota/Anexo</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
A C T I V O			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad Planta y Equipo	A	890.165.328	958.767.805
Propiedades de Inversión	5	7.943.724.932	8.630.840.188
Participación en Asociadas	10 / C	9.315.749	151.730
Otros Activos Financieros	6.c	294.101.942	443.056.945
Total del Activo No Corriente		9.137.307.951	10.032.816.668
ACTIVO CORRIENTE			
Inventarios	4	188.605.152	520.307.170
Inversiones Financieras	6.a / D	526.784.545	1.794.617.229
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	6.b	285.389.802	1.010.074.439
Créditos Fiscales	7	259.518.700	337.359.626
Anticipo a Proveedores	11	975.594.365	1.550.049.191
Otros Activos Financieros	6.c	753.465.995	2.241.904.952
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	9	5.861.270	72.237.460
Total del Activo Corriente		2.995.219.829	7.526.550.067
TOTAL DEL ACTIVO		12.132.527.780	17.559.366.735
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO			
Capital Social	15	304.930.768	304.930.768
Ajuste Integral del Capital Social	15	6.148.588.634	6.148.588.634
Transacciones con los Propietarios		(225.102.359)	(225.102.359)
Ganancias reservadas	15	282.157.823	--
Resultados no asignados	15	(1.096.589.918)	282.157.823
Otros componentes del patrimonio	15	237.189.084	244.193.722
Total del Patrimonio		5.651.174.032	6.754.768.588
PASIVO			
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y Préstamos que devengan interés	6.e	712.040.565	745.263.580
Otros Pasivos Financieros	6.f	10.987.360	17.271.856
Participaciones Negativas en Negocios Conjuntos	10	1.757.074	2.918.034
Provisiones	E	21.753.074	19.099.833
Deudas Fiscales	14	228.812	530.748
Pasivo por Impuesto Diferido	8	2.397.712.782	2.507.170.195
Total del Pasivo No Corriente		3.144.479.667	3.292.254.246
PASIVO CORRIENTE			
Deudas Comerciales y Otras Cuentas por pagar	6.d	1.055.673.318	1.299.104.720
Deudas y Préstamos que devengan interés	6.e	884.966.179	4.846.337.452
Otros Pasivos Financieros	6.f	931.558.025	--
Anticipos de Clientes	12	283.643.789	1.189.733.706
Remuneraciones y Cargas Sociales a pagar	13	164.781.449	155.008.103
Deudas Fiscales	14	16.251.321	22.159.920
Total del Pasivo Corriente		3.336.874.081	7.512.343.901
TOTAL DEL PASIVO		6.481.353.748	10.804.598.147
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		12.132.527.780	17.559.366.735

Las notas 1 a 27 y los anexos A, C, D, E, F, G y H que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Martin Fernandez Dussaut
Síndico Titular

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

Damián Mindlin
Presidente

CREAURBAN S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	Aporte de los propietarios		Transacciones con los propietarios	Ganancias reservadas		Resultados No Asignados	Otros componentes del Patrimonio	Total
	Capital Social	Ajuste integral del Capital Social		Reserva Legal	Reserva Facultativa		Superávit de Revaluación de Propiedad, planta y equipo	
Saldos al 1 de enero de 2022	304.930.768	6.148.588.634	(225.102.359)	--	--	282.157.823	244.193.722	6.754.768.588
Constitución de reservas según Asamblea General Extraordinaria del 11 de abril de 2022 (Nota 15):								
- Reserva Legal	--	--	--	101.281.844	--	(101.281.844)	--	--
- Reserva Facultativa	--	--	--	--	180.875.979	(180.875.979)	--	--
Desafectación de saldo por revaluación de Propiedad, planta y equipo	--	--	--	--	--	7.004.638	(7.004.638)	--
Pérdida neta del período	--	--	--	--	--	(1.103.594.556)	--	(1.103.594.556)
Saldos al 30 de septiembre de 2022	304.930.768	6.148.588.634	(225.102.359)	101.281.844	180.875.979	(1.096.589.918)	237.189.084	5.651.174.032

Las notas 1 a 27 y los anexos A, C, D, E, F, G y H que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Martin Fernandez Dussaut
Síndico Titular

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

Damián Mindlin
Presidente

CREAURBAN S.A.
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	Aporte de los propietarios		Transacciones con los propietarios	Resultados No Asignados	Otros componentes del Patrimonio	Total
	Capital Social	Ajuste integral del Capital Social			Superávit de Revaluación de Propiedad, planta y equipo	
Saldos al 1 de enero de 2021	304.930.768	6.148.588.634	(225.581.536)	(453.131.744)	326.018.023	6.100.824.145
Desafectación de saldo por revaluación de Propiedad, planta y equipo	--	--	--	7.977.905	(7.977.905)	--
Ganancia neta del período	--	--	--	573.717.693	--	573.717.693
Saldos al 30 de septiembre de 2021	304.930.768	6.148.588.634	(225.581.536)	128.563.854	318.040.118	6.674.541.838

Las notas 1 a 27 y los anexos A, C, D, E, F, G y H que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Martin Fernandez Dussaut
Síndico Titular

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

Damián Mindlin
Presidente

CREAURBAN S.A.
ESTADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO
MÉTODO INDIRECTO

Por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
(Pérdida) / Ganancia neta del período antes del impuesto a las ganancias	(1.213.051.969)	617.012.877
Ajustes para arribar al flujo de efectivo utilizado en las actividades operativas:		
Resultado por cambios en el valor razonable de las Propiedades de Inversión	687.115.256	(2.173.799.094)
Resultado participación en Asociada	(9.164.019)	16.002.643
Depreciación de Propiedad, Planta y Equipo	74.146.478	53.808.122
Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda	(232.542.562)	(180.424.983)
Juicios y otros reclamos Devengados	8.418.803	9.685.844
Ingresos Financieros	(1.132.335.656)	(1.823.075.924)
Costos Financieros	1.535.264.326	2.066.238.860
Resultado por recompra de Obligaciones Negociables	4.623.029	--
Ajustes al capital de trabajo:		
Variación de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Otros Activos Financieros y Créditos Fiscales	6.784.284.242	3.836.320.059
Variación de Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar y Otros Pasivos Financieros	(4.816.618.576)	(1.930.395.288)
Pago de juicios	(1.377.746)	--
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades Operativas	1.688.761.606	491.373.116
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos financieros	--	(452.615.596)
Flujo Neto de Efectivo Utilizado en las Actividades de Inversión	--	(452.615.596)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos obtenidos de Sociedades Art. 33 - Ley General de Sociedades ("LGS") N° 19.550	1.355.972.593	--
Cauciones bursátiles	(85.203.900)	(3.478.865.021)
Emisión de Obligaciones Negociables	836.063.824	7.151.312.512
Cancelación de Obligaciones Negociables	(1.377.000.000)	(2.195.976.804)
Costos financieros pagados por Obligaciones Negociables	(1.876.447.113)	(1.329.643.102)
Pagos por recompra de Obligaciones Negociables	(608.773.900)	--
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Financiación	(1.755.388.496)	146.827.585
(DISMINUCIÓN) / AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	(66.626.890)	185.585.105
Resultados Financieros y por Tenencia Generados por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	250.700	90.431
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	72.237.460	21.780.169
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	<u>5.861.270</u>	<u>207.455.705</u>

Al 30 de septiembre de 2022 se realizaron transacciones que no implicaron movimientos de efectivo por 450.021.140 (ver nota 6.f).
Las notas 1 a 27 y los anexos A, C, D, E, F, G y H que se acompañan son parte integrante de estos estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Martin Fernandez Dussaut
Síndico Titular

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

Damián Mindlin
Presidente

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

INDICE

Nº		Pág
1	INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD, CONTEXTO ECONÓMICO E IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS OPERACIONES	8
2	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS	10
3	RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	12
4	INVENTARIOS	12
5	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	12
6	ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS	13
7	CRÉDITOS FISCALES	19
8	IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO	19
9	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	20
10	PARTICIPACIÓN EN ASOCIADA Y ACUERDOS CONJUNTOS	20
11	ANTICIPOS A PROVEEDORES	22
12	ANTICIPOS DE CLIENTES	22
13	REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR	22
14	DEUDAS FISCALES	23
15	PATRIMONIO Y RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES	23
16	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	25
17	OTROS INGRESOS Y COSTOS	26
18	(PÉRDIDA) / GANANCIA POR ACCIÓN	27
19	INFORMACIÓN POR SEGMENTOS	27
20	SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	29
21	INGRESO AL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA, EMISIÓN DE VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA DE CORTO PLAZO Y OBLIGACIONES NEGOCIABLES	32
22	GARANTÍAS RECIBIDAS	34
23	OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	35
24	FUSIÓN SOCIEDAD CONTROLANTE	37
25	CRÉDITO POR PROYECTO INMOBILIARIO	37
26	LIBROS CONTABLES SOCIETARIOS Y RG N°629 - CNV: GUARDA EN DEPÓSITO DE TERCERO DE CIERTA DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE LAS OPERACIONES CONTABLES Y DE GESTIÓN	38
27	HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO	38

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD, CONTEXTO ECONÓMICO E IMPACTO DEL COVID-19 EN LAS OPERACIONES**1.1 Información general de la Sociedad**

Creaurban S.A. (en adelante “la Sociedad”) opera en el sector de desarrollos inmobiliarios y arquitectura desde el año 1995, y posee una amplia experiencia en la construcción de obras de arquitectura y desarrollo de negocios inmobiliarios.

Durante el presente período, la Sociedad ha continuado con los trabajos de construcción de obra privada, del complejo de viviendas de lujo ubicado sobre la calle Martín Coronado 3300, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad de Buenos Aires. Este proyecto abarca una superficie a construir de 29.000 m² y se realiza junto a la sociedad relacionada “Compañía Buenos Aires S.A.”, quien opera como fiduciaria del fideicomiso denominado “Terrazas de Barrio Parque”. También continuó con la ejecución de las obras públicas de arquitectura “Restauración y puesta en valor de la Basílica de San Francisco de Asís y Capilla San Roque” ubicada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CABA”). Asimismo, se continuaron las tareas en el proyecto privado acordado con la sociedad Compañía Buenos Aires S.A. (quien actúa en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado Av. Figueroa Alcorta 6464) para la construcción y puesta en funcionamiento llave en mano de un complejo de edificios, emprendimiento a realizarse sobre varios inmuebles sitios en Av. Figueroa Alcorta y La Pampa, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados se continuaron con las tareas de demolición, excavación y montaje de obrador para dicho proyecto., y han comenzado los trabajos de construcción de los edificios sobre dicho predio.

Por otra parte, se están culminando los trabajos de ejecución de obras de arquitectura llevados a cabo en un predio ubicado en la calle Austria Norte 940 de la localidad de Los Troncos del Talar, Provincia de Buenos Aires para Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte S.A. (en adelante “Edenor”). Los que comprendieron la construcción de un edificio de oficinas de aproximadamente 2.000 m² y un galpón de aproximadamente 1.200 m² de superficie cubierta.

Con fecha 20 de septiembre de 2019, la Comisión Nacional de Valores aprobó la creación del Fondo Común de Inversión “SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario”, cuyo objeto principal consiste en el desarrollo inmobiliario mediante Proyectos Inmobiliarios que se definirán en el futuro en el marco del Plan de Inversión, en los que participará Creaurban S.A. como empresa constructora, actuando en el mismo SBS Asset Management S.A. Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión y Banco de Valores S.A. como Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria, respectivamente. El monto máximo de emisión del fondo fue fijado en la suma de US\$ 200.000.000.

Con fecha 19 de febrero de 2020, el Directorio de la Sociedad aprobó la participación de Creaurban S.A. como empresa constructora, en el Fondo de Inversión en el que actuarán QM Asset Management Sociedad Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. y el Banco de Servicios Transacciones S.A. como Sociedad Gerente y Sociedad Depositaria, respectivamente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados, la constitución de este Fondo, cuyo monto máximo de emisión será fijado en US\$ 300.000.000, no ha sido concretada aún.

Cabe señalar asimismo que, Creaurban S.A., siguiendo con su evaluación permanente de oportunidades de negocios en el mercado inmobiliario, efectuó una serie de ofertas mediante las cuales adquirió los créditos verificados que Banco Comafi S.A. (“Comafi”) y Edenor poseían a su favor en el concurso preventivo (en adelante “el Concurso”) de Ribera Desarrollos S.A. (“RDSA”). El objeto principal de esta sociedad es la construcción y comercialización del proyecto “Al Río” en el partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires (ver Nota 25).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Cabe mencionar que, con fecha 12 de octubre de 2021, el Directorio de la Sociedad resolvió trasladar la sede social de Florida 868, Piso 1 a Maipú 1, Piso 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El cambio fue inscripto por la IGJ el 15 de febrero de 2022 y notificado como hecho relevante a la CNV el 8 de marzo de 2022.

Asimismo, se informa que con fecha 11 de mayo de 2022, la Sociedad acordó con el Comitente de la obra de la calle Martín Coronado al 3300, una extensión del plazo de finalización de la misma, extendiéndose hasta el 16 de enero de 2023. Asimismo, se reconoció a la Sociedad un monto adicional de 1.000 millones (IVA incluido), con causa en los mayores costos y gastos incurridos por la continuación de la implementación de los protocolos sanitarios y medidas de prevención, extra costos laborales, extensión de la permanencia en la obra, y cambios en el diseño, calidad de materiales y tecnología constructiva dispuestos por el Comitente de la misma.

Por otra parte, la Sociedad ha cancelado en tiempo y forma la totalidad de los Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo (“VCP”), emitidos con fecha 7 de marzo de 2019, la Clase 1, 3, 4, 5 y 6 de Obligaciones Negociables (“ONs”) emitidas con fecha 28 de enero de 2020, 23 de julio de 2020, 18 de enero de 2021, 29 de marzo de 2021 y 13 de septiembre de 2021, respectivamente, y ha emitido las Clases 7 y 8 de ONs con fecha 13 de septiembre de 2021 y 25 de febrero de 2022, respectivamente, todas ellas en el marco del programa aprobado por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas (ver Notas 6.e y 21 a los presentes estados financieros condensados).

Por último, a partir del mes de septiembre del año en curso, la Sociedad ha comenzado con el proceso de recompra de ONs Clase 8, habiendo adquirido a la fecha de cierre de estos estados financieros condensados, la cantidad de 580.000.000 valores nominales de la mencionada Clase por un monto total en pesos de 608.773.900. Esta recompra ha sido realizada a un precio promedio con intereses devengados equivalente al 104,96% de su valor nominal. Luego, la Sociedad ha realizado recompras adicionales de la mencionada Clase de ONs, habiendo adquirido durante el mes de octubre de 2022 la cantidad de 340.000.000 valores nominales por un monto total en pesos de 380.209.120, siendo el porcentaje promedio con intereses devengados de la recompra equivalente al 111,83%. Posteriormente, y hasta la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados, la Sociedad realizó recompras adicionales de ONs de la mencionada Clase por un monto aproximado de 35 millones (ver Nota 6.e y 21 a los presentes estados financieros condensados).

Los presentes estados financieros condensados han sido aprobados por el Directorio de la Sociedad con fecha 11 de noviembre de 2022.

1.2 Impacto del COVID-19 en las operaciones de la Sociedad

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, la Sociedad continuó desarrollando sus operaciones tomando los recaudos necesarios derivados de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud en marzo de 2020, a raíz del virus Covid-19. En particular, las operaciones de la Sociedad se redujeron y vieron afectadas principalmente en el primer semestre del año 2021 con su consiguiente impacto sobre los márgenes de las operaciones de la misma. Luego y con el avance de los esquemas de vacunación y el fortalecimiento de los protocolos sanitarios para evitar contagios, se alcanzó una mejora en esta situación epidemiológica respecto a meses anteriores y junto al fin de restricciones impuestas por las autoridades gubernamentales, hicieron que en las obras desarrolladas por la Sociedad hayan recuperado el ritmo de producción normal.

De este modo y con el fin de salvaguardar la salud y la seguridad de sus empleados, clientes y proveedores, la Sociedad ha tomado medidas preventivas como ser la implementación de mayores medidas de cuidado en las obras que lleva a cabo y, asimismo, estableció una modalidad mixta que combina trabajo presencial y trabajo remoto para la mayoría de los empleados de oficina.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

NOTA 2: BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

A continuación, se detallan las bases de presentación de los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad:

a) Normas Contables Profesionales Aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros intermedios condensados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la CNV, que aprobó la Resolución General (RG) N° 562 adoptando la Resolución Técnica (RT) N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Asimismo, fueron incluidas algunas exposiciones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV sólo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

b) Estados financieros condensados

Los presentes estados financieros condensados de período intermedio fueron preparados a partir de los registros contables de Creaurban S.A., de sus asociadas y negocios conjuntos, y se presentan de acuerdo con las NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés), y adoptadas por la FACPCE. La información se presenta en pesos argentinos, moneda de curso legal en la República Argentina.

El estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022 se presenta en forma comparativa con el correspondiente al 31 de diciembre de 2021. Los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 se presentan en forma comparativa con los estados respectivos correspondientes a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2021.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones no significativas sobre los estados financieros al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2021, para exponerlos sobre bases uniformes con las del presente período.

c) Bases de presentación

Los estados financieros intermedios condensados de la Sociedad, por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, se presentan sobre la base de la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad (“NIC”) N° 34 “Información financiera intermedia”.

En la preparación de estos estados financieros condensados, la Sociedad ha aplicado las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descriptas en las Notas 2 y 3 a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos. Los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas o modificadas con vigencia a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2022, no han sido significativos respecto de los presentes estados financieros condensados.

Estos estados financieros condensados de período intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento, por parte de los usuarios de los mismos, de las bases de preparación y presentación utilizadas en su confección, como así también de los hechos y transacciones relevantes ocurridos con posterioridad a la emisión de los últimos estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo, estos estados financieros condensados de período intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros anuales preparados de conformidad con la NIC 1

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

(Presentación de estados financieros). Por tal motivo, estos estados financieros condensados de período intermedio deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

d) Unidad de Medida

Los estados financieros condensados por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al 31 de diciembre y 30 de septiembre de 2021, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años anteriores había existido un crecimiento importante en el nivel general de precios en Argentina, la inflación acumulada en tres años se había mantenido por debajo del 100%. Esta situación cambió, debido a diversos factores macroeconómicos, a partir de julio de 2018, ubicando la inflación trienal por encima de ese guarismo. Las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la Comisión Nacional de Valores ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 66,07%, 36,96% y 50,94% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, y en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

El resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29 se describe en la Nota 2.b a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

e) Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

A partir del ejercicio iniciado el 1° de enero de 2022 la Sociedad ha aplicado, por primera vez, ciertas normas e interpretaciones nuevas y/o modificadas según las emitió el IASB. En general, estas normas e interpretaciones requieren que la información de los estados financieros sea modificada retroactivamente.

Las normas adoptadas a partir del 1° de enero de 2022 se describieron en la Nota 2.f a los estados financieros al 31 de diciembre 2021, ya emitidos. La adopción de estas normas no ha tenido impacto relevante en los estados financieros condensados de período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

f) Nuevas normas emitidas aún no vigentes

A la fecha de los presentes estados financieros condensados de período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2022, no se han emitido normas o interpretaciones nuevas y/o modificadas, que no se encuentran en vigencia a la fecha de emisión de dichos estados financieros condensados y que la Sociedad razonablemente prevea que resultarán aplicables en el futuro, además de las descriptas en la Nota 2.e a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

NOTA 3: RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Tal como se ha mencionado en la nota precedente, en la preparación de los presentes estados financieros condensados de período intermedio se aplicaron las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descriptas en la Nota 3 a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos, a excepción de los efectos derivados de la aplicación de normas y/o interpretaciones nuevas que tuvieron vigencia a partir del 1º de enero de 2022, los cuales no resultaron relevantes respecto de los presentes estados financieros condensados.

NOTA 4: INVENTARIOS

	30.09.2022	31.12.2021
Corriente		
Obras en curso	--	25.301.249
Materiales y repuestos	188.605.152	495.005.921
Total	188.605.152	520.307.170

NOTA 5: PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión comprenden los siguientes bienes, ubicados en la provincia de Buenos Aires:

- Los Eucaliptus, ubicado en Wilde, partido de Avellaneda;
- Los Mirasoles, ubicado en Monte Grande, partido de Esteban Echeverría.

Asimismo, durante los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, no se han producido compras o ventas significativas en relación con las propiedades de inversión más allá de lo informado en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

La evolución de las propiedades de inversión por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
Saldo inicial	8.630.840.188	5.685.893.015	7.925.388.433	8.138.046.996
Medición de propiedades de inversión a valor razonable	(687.115.256)	2.173.799.094	18.336.499	(278.354.887)
Propiedades de inversión al cierre	7.943.724.932	7.859.692.109	7.943.724.932	7.859.692.109

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

La Sociedad no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto de comprar, construir o desarrollar propiedades de inversión, o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o ampliaciones.

Las propiedades de inversión se encuentran medidas por su valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, determinado sobre la base de la valuación de un valuador independiente, acreditado y con calidad profesional reconocida.

Para la estimación del valor razonable se han utilizado los métodos, supuestos y enfoques descriptos en los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos. Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha realizado una reevaluación de las premisas, concluyendo que no existen cambios significativos.

NOTA 6: ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, dentro del presente rubro de los estados financieros condensados se incluyen:

- Fondos comunes de Inversión: Se encuentran valuados a su valor neto de realización.
- Títulos Públicos: Se encuentran valuados a su valor razonable, basado en las cotizaciones a la fecha de cierre.

El detalle de las inversiones financieras, se expone en el Anexo D.

B. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	30.09.2022	31.12.2021
Corriente		
Deudores por obras y prestaciones de servicios	36.437.778	154.804.603
Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.a) ⁽¹⁾	254.725.986	871.966.247
Valor actual de otras cuentas por cobrar	(5.773.962)	(16.696.411)
Total	285.389.802	1.010.074.439

(1) Al 31 de diciembre de 2021 incluía un saldo de 747.330.784, que devengaba interés a tasa Badlar.

La apertura por vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es la siguiente:

	Total	Sin plazo	A vencer	
			0 – 3 meses	3 – 6 meses
30.09.2022	285.389.802	254.725.986	20.829.401	9.834.415
31.12.2021	1.010.074.439	249.190.594	645.353.146	115.530.699

La información sobre los objetivos y las políticas de gestión del riesgo de crédito de la Sociedad se incluye en la Nota 23 a los presentes estados financieros condensados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

C. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	30.09.2022	31.12.2021
No Corriente		
Préstamos		
Préstamos a terceros ⁽¹⁾	294.101.942	443.056.945
Total	294.101.942	443.056.945
Corriente		
Préstamos y cuentas por cobrar		
Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.a) ⁽²⁾	712.766.894	435.208.766
Otros activos financieros con acuerdos conjuntos (Nota 20.b)	5.648.436	9.380.557
Créditos por activo inmobiliario ⁽³⁾	--	1.387.666.176
Provisión para desvalorización de otros activos financieros (Anexo E) ⁽⁴⁾	(667.929)	(1.109.253)
Valor actual sobre otros créditos financieros ⁽⁵⁾	(7.906.906)	(88.101.361)
Otros activos financieros	43.625.500	498.860.067
Total	753.465.995	2.241.904.952

(1) Devenga un interés promedio anual del 22%. Ver Nota 25.

(2) Al 30 de septiembre de 2022 incluye 384.898.211 que devenga intereses a una tasa del 55,13% anual (Tasa Badlar +4,5%).

(3) Ver Nota 25.

(4) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a saldos con sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas, respectivamente (Nota 20.b).

(5) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, corresponden 7.233.362 y 87.553.110 a saldos con sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas, respectivamente (Nota 20.a).

Evolución de los préstamos que devengan interés

	Al 31.12.2021	Cambios de los flujos de efectivo por actividades de inversión	Cambios distintos al efectivo		Al 30.09.2022
		Salida de Efectivo	Interés devengado	Reexpresión	
Crédito por préstamos a terceros	(443.056.945)	--	(35.114.371)	184.069.374	(294.101.942)
Total	(443.056.945)	--	(35.114.371)	184.069.374	(294.101.942)

D. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	30.09.2022	31.12.2021
Corriente		
Deudas Comerciales con Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y Otras Partes Relacionadas (Nota 20.a)	2.961.796	21.295.629
Proveedores	1.323.877.766	1.482.030.646
Valor actual Deudas Comerciales	(271.166.244)	(204.221.555)
Total ⁽¹⁾	1.055.673.318	1.299.104.720

(1) Incluye 74.975.904 y 52.566.186 en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente (Anexo G).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Al 30 de septiembre de 2022, los términos y condiciones de las cuentas por pagar comerciales, incluyendo los pasivos con sociedades Art. 33 LGS y otras partes relacionadas, no difieren significativamente de los informados en los estados financieros por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

E. DEUDAS Y PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERÉS

Línea de Financiamiento	Monto en Pesos		Tasa de Interés	Garantía	Vencimiento	Moneda
	30.09.2022	31.12.2021				
NO CORRIENTES						
Obligaciones Negociables Clase 7 ⁽¹⁾	712.040.565	745.263.580	UVA + 5,30%	Nota 22	Marzo de 2024	\$
TOTAL PRESTAMOS Y OTRAS DEUDAS QUE DEVENGAN INTERES NO CORRIENTES	712.040.565	745.263.580				
CORRIENTES						
Obligaciones Negociables Clase 5	--	3.191.260.439	BADLAR + 500 pb	Nota 22	Marzo de 2022	\$
Obligaciones Negociables Clase 6	--	1.653.118.906	BADLAR + 600 pb	Nota 22	Septiembre de 2022	\$
Obligaciones Negociables Clase 7 ⁽²⁾	1.766.890	1.958.107	UVA + 5,30%	Nota 22	Diciembre de 2022 ⁽²⁾	\$
Obligaciones Negociables Clase 8 ⁽³⁾	883.199.289	--	BADLAR + 445 pb	Nota 22	Febrero de 2023	\$
TOTAL PRÉSTAMOS Y OTRAS DEUDAS QUE DEVENGAN INTERES CORRIENTES	884.966.179	4.846.337.452				
TOTAL PRÉSTAMOS Y OTRAS DEUDAS QUE DEVENGAN INTERES	1.597.006.744	5.591.601.032				

(1) Capital equivalente a 4.626.274 UVA a la correspondiente cotización al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente.

(2) Corresponden a intereses devengados desde el pago de intereses realizado el 13 de septiembre de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2022.

(3) Al 30 de septiembre de 2022, se encuentra neto de la recompra de Obligaciones Negociables por un valor nominal de 580.000.000.

Obligaciones Negociables

Con fecha 21 de julio de 2020, la Sociedad colocó la Clase 3, denominada y pagaderas en pesos a tasa variable de margen diferencial de corte (sobre BADLAR) 4,5%, con vencimiento a los 9 meses de la fecha de emisión y liquidación, por un valor nominal en pesos de 1.199.788.595, que fue integrado en efectivo por 509.788.595 y en especie (mediante la transferencia del valor nominal de las ON Clase 1) por 690.000.000. Con fecha 23 de octubre de 2020 y 23 de enero 2021, la Sociedad cumplió con los pagos de intereses trimestrales, de acuerdo con lo previsto en las condiciones de emisión. Posteriormente, con fecha 29 de marzo de 2021, 1.059.000.000 obligaciones negociables simples correspondientes a la Clase 3, fueron entregadas como valor nominal suscrito en especie de la Clase 5. Asimismo, con fecha 23 de abril de 2021, la Sociedad cumplió con el último pago de intereses trimestrales, cancelando también el saldo remanente de las ONs Clase 3 no integrado como parte de la emisión de la Clase 5.

Luego, con fecha 18 de enero de 2021, la Sociedad emitió las ONs Clase 4, con interés variable de margen diferencial de corte (sobre BADLAR) 5,50%, con capital en pesos suscrito por el valor nominal de 1.000.000.000, con fecha de vencimiento 18 de octubre de 2021 para el pago de capital, y con pago de intereses en forma trimestral. Con fecha 18 de abril y julio de 2021, la Sociedad cumplió con el pago de intereses, de acuerdo con lo comprometido en el aviso de suscripción. Con fecha 25 de marzo de 2021, SACDE compró a un tercero tenedor 20.000.000 de obligaciones negociables simples de la Clase 4, que fueron posteriormente transferidas a la Sociedad el 14 de octubre del mismo año. Asimismo, el 13 de septiembre de 2021, 384.295.774 obligaciones negociables simples de la Clase 4 fueron

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

canjeadas para la suscripción de la Clase 6, emitida en dicha fecha. Finalmente, el 18 de octubre de 2021, la Sociedad cumplió con el pago final de intereses y capital remanente de la Clase 4.

Más tarde, con fecha 29 de marzo de 2021, fue emitida la Clase 5 denominada y pagadera en pesos, por un valor nominal de 1.922.000.000, suscripto en efectivo por 863.000.000 y el saldo remanente suscripto en especie por la Clase 3, tal como se mencionó previamente. El interés fue definido como variable con margen diferencial de corte (sobre BADLAR) 5%. Con fecha 29 de junio, septiembre y diciembre de 2021, la Sociedad cumplió con los pagos de intereses, de acuerdo con lo previsto en las condiciones de emisión. Posteriormente, con fecha 25 de febrero de 2022, 545.000.000 obligaciones negociables simples correspondientes a la Clase 5, fueron entregadas como valor suscripto en especie de la Clase 8. Asimismo, con fecha 29 de marzo de 2022, la Sociedad cumplió con el último pago de intereses trimestrales, cancelando también el saldo remanente que no fue integrado como parte de la emisión de las ONs Clase 8.

Posteriormente, con fecha 13 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió la Clase 6, denominada y pagadera en pesos, por un valor nominal de 981.439.748, integrados en efectivo por 597.143.974 y en especies por la diferencia mediante la entrega de ONs Clase 4, como se mencionó anteriormente. El interés se definió como variable con margen diferencial de corte (sobre BADLAR) 6%, pagadero en cuotas trimestrales, operando el último pago de estos junto al capital, con fecha 13 de septiembre de 2022. De este modo, con fecha 13 de septiembre de 2022, la Sociedad cumplió con el último pago de intereses trimestrales, junto con la amortización de capital de esta Clase 6.

Con fecha 13 de septiembre de 2021 también se emitió la Clase 7, denominada en unidades de valor adquisitivo (en adelante "UVA"), por 4.626.274 UVA, e integrada en efectivo por 402.855.940, equivalentes dichos UVA de la fecha de suscripción. El interés se definió en base a una tasa nominal anual fija del 5,30% y los pagos de intereses se realizarán trimestralmente, con amortización del capital en un pago único al vencimiento que operará el 13 de marzo de 2024. Todos los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan a la Clase 7, serán realizados en pesos al valor UVA aplicable.

Finalmente, con fecha 25 de febrero de 2022, la Sociedad colocó la Clase 8 de ONs, con las siguientes características: margen diferencial de corte (sobre BADLAR): 4,45%; monto del valor nominal suscripto 1.417.000.000, que fue integrado en efectivo por 872.000.000 y en especies por la diferencia mediante la entrega de ON Clase 5, como se mencionó anteriormente; los intereses se pagarán trimestralmente, en forma vencida, los días 25 de mayo, 25 de agosto y 25 de noviembre de 2022, operando el último pago de los mismos el 25 de febrero de 2023. En todos los casos, de no ser un día hábil, el primer día hábil posterior. El pago de capital será realizado el 25 de febrero de 2023. Precio de emisión 100% del valor nominal. Aval de la sociedad controlante SACDE (ver Nota 22 a los presentes estados financieros condensados).

Por lo tanto, cabe destacar que con fecha 13 de diciembre de 2021, 14 de marzo, 25 de mayo, 13 de junio, 25 de agosto y 13 de septiembre de 2022 operaron los pagos de intereses de las ONs Clase 7 y 8, encontrándose de este modo Creaurban S.A. en cumplimiento de todos los vencimientos y obligaciones establecidas.

Luego, y a partir del mes de septiembre del año en curso, la Sociedad ha comenzado con el proceso de recompra de ONs Clase 8, habiendo adquirido a la fecha de cierre de estos estados financieros condensados, la cantidad de 580.000.000 valores nominales de la mencionada Clase por un monto total en pesos de 608.773.900. Esta recompra ha sido realizada a un precio promedio con intereses devengados equivalente al 104,96% de su valor nominal. Luego, la Sociedad ha realizado recompras adicionales de la mencionada Clase de ONs, habiendo adquirido durante el mes de octubre de 2022 la cantidad de 340.000.000 valores nominales por un monto total en pesos de 380.209.120, siendo el porcentaje promedio con intereses devengados de la recompra equivalente al 111,83%. Posteriormente, y hasta la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados, la Sociedad realizó recompras adicionales de ONs de la mencionada Clase por un monto aproximado de 35 millones (ver Nota 21 a estos estados financieros condensados).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Evolución de las deudas que devengan interés

A continuación, se explican los cambios producidos en los pasivos provenientes de las actividades de financiación:

	Al 31.12.2021	Cambios de los flujos de efectivo por financiación		Cambios distintos al efectivo				Al 30.09.2022
		Salida de efectivo	Ingreso de efectivo ⁽¹⁾	Interés Devengado ⁽³⁾	Compensaciones	Diferencia cotización UVA	Reexpresión	
Cauciones Bursátiles	--	(85.203.900)	--	102.234.776	--	--	(17.030.876)	--
Obligaciones Negociables								
- Clase 5	3.191.260.439	(1.521.521.221)	--	274.146.549	(545.000.000)	--	(1.398.885.767)	--
- Clase 6	1.653.118.906	(1.353.317.627)	--	454.349.013	--	--	(754.150.292)	--
- Clase 7	747.221.687	(23.018.083)	--	19.619.902	--	309.923.498	(339.939.549)	713.807.455
- Clase 8 ⁽²⁾	--	(964.364.082)	836.063.824	517.163.710	545.000.000	--	(50.664.163)	883.199.289
Total	5.591.601.032	(3.947.424.913)	836.063.824	1.367.513.950	--	309.923.498	(2.560.670.647)	1.597.006.744

(1) Neto de comisiones y gastos.

(2) Neto de gastos de emisión.

(3) Incluye resultado por recompra de Obligaciones Negociables por 4.623.029.

F. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de otros pasivos financieros es el siguiente:

	30.09.2022	31.12.2021
No Corriente		
Otros Pasivos Financieros con acuerdos conjuntos (Nota 20.b)	10.987.360	17.271.856
Total	10.987.360	17.271.856
Corriente		
Préstamo Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.a) ⁽¹⁾	931.558.025	--
Total	931.558.025	--

(1) Importe valuado en UVA que devenga un interés anual del 5,3%.

La información sobre los términos y condiciones de los pasivos con sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas y con acuerdos conjuntos se incluyen en la Nota 20.

Evolución de los otros pasivos financieros que devengan interés

A continuación, se explican los cambios producidos en los otros pasivos provenientes de las actividades de financiación:

	Al 31.12.2021	Cambios de los flujos de efectivo por financiación		Cambios distintos al efectivo				Al 30.09.2022
		Salida de efectivo	Ingreso de efectivo	Interés Devengado	Cesiones ⁽¹⁾	Diferencia cotización UVA	Reexpresión	
Préstamos de Soc. Art. 33 LGS N° 19.550	--	--	1.355.972.593	1.554.661	(450.021.140)	24.143.909	(91.998)	931.558.025
Total	--	--	1.355.972.593	1.554.661	(450.021.140)	24.143.909	(91.998)	931.558.025

(1) Corresponde a cancelaciones del capital mediante cesión de bonos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

G. INFORMACIÓN SOBRE VALORES. JERARQUÍAS

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo y las colocaciones a corto plazo, los deudores comerciales y las cuentas por pagar comerciales se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- La Sociedad evalúa las cuentas por cobrar, sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular, la solvencia del cliente y las características de riesgo del proyecto financiado. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son sustancialmente diferentes a los valores razonables calculados.
- El valor razonable de los instrumentos sin cotización, los créditos por activo inmobiliario, los préstamos bancarios y otros pasivos financieros, se estima descontando los flujos de efectivo futuros utilizando las tasas disponibles para deudas con condiciones, riesgo de crédito y vencimientos similares.

La Sociedad utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, son observables, directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, no se basan en información observable del mercado.

Estimación de los valores razonables:

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los activos financieros valuados al valor razonable eran los fondos comunes de inversión con cotización, títulos públicos y, créditos por activo inmobiliario, según el siguiente detalle:

	30.09.2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos al valor razonable				
Inversiones Financieras al valor razonable con cambios en resultados				
Fondos comunes de inversión	430.849.325	430.849.325	--	--
Títulos públicos	95.935.220	95.935.220	--	--
Propiedades de inversión	7.943.724.932	--	--	7.943.724.932

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	31.12.2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos medidos al valor razonable				
Inversiones Financieras al valor razonable con cambios en resultados				
Fondos comunes de inversión	128.328.911	128.328.911	--	--
Títulos públicos	1.666.288.318	1.666.288.318	--	--
Créditos por activo inmobiliario	1.387.666.176	--	--	1.387.666.176
Propiedades de inversión	8.630.840.188	--	--	8.630.840.188

NOTA 7: CRÉDITOS FISCALES

El detalle de los créditos fiscales de la Sociedad es el siguiente:

	30.09.2022	31.12.2021
Corriente		
Saldo a Favor Impuesto a los Ingresos Brutos	56.854.283	68.443.179
Saldo a Favor Impuesto al Valor Agregado	128.700.334	157.435.654
Saldo a Favor Impuesto a las Ganancias	184.659.801	158.766.632
Valor actual créditos fiscales	(110.695.718)	(47.285.839)
Total	259.518.700	337.359.626

NOTA 8: IMPUESTO A LAS GANANCIAS DIFERIDO

El impuesto a las ganancias diferido al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 corresponde a lo siguiente:

	Estado de situación financiera	
	30.09.2022	31.12.2021
Pasivo neto por impuesto diferido:		
- Quebrantos impositivos disponibles para compensación contra ganancias impositivas futuras	298.901.312	476.509.618
- Provisiones	11.274.370	14.829.051
- Valor actual neto	(54.114.155)	(18.086.881)
- Propiedades de inversión	(2.378.619.046)	(2.691.974.514)
- Propiedad, planta y equipo	(185.756.947)	(142.967.637)
- Bienes de Cambio	(77.605.249)	(145.654.979)
- Intereses y diferencia de cambio	(15.722.728)	(6.350.980)
- Otros	3.929.661	6.526.127
Pasivo neto por impuesto diferido	(2.397.712.782)	(2.507.170.195)

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

A continuación se expone el detalle con el vencimiento correspondiente de los créditos por quebrantos impositivos estimados al 30 de septiembre de 2022 (a la tasa legal vigente):

<u>Año de generación</u>	<u>Importe</u>	<u>Año de prescripción</u>
2017	1.304.428	2022
2019	21.261.778	2024
2020	151.655.613	2025
2021	100.538.040	2026
2022	24.141.453	2027
Total	298.901.312	

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, se cumplen los parámetros que establece la Ley de Impuesto a las Ganancias para practicar el ajuste por inflación impositivo. En la registración del impuesto a las ganancias corriente y diferido se han incorporado los efectos que se desprenden de la aplicación de ese ajuste en los términos previstos en la Ley.

El Poder Ejecutivo Nacional promulgó el 16 de junio de 2021 la Ley N° 27.630, que había sido aprobada en la Cámara de Diputados el 20 de mayo de 2021 y en la Cámara de Senadores el 2 de junio de 2021. Esta Ley establece cambios en la tasa de impuesto a las ganancias para empresas, con vigencia para ejercicios fiscales o años fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 (ver Nota 3.c.I a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos).

NOTA 9: EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corriente		
Efectivo en Caja y Bancos ⁽¹⁾	5.861.270	72.237.460
Total	5.861.270	72.237.460

(1) Incluye 4.670.343 y 57.759.202 en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente (Anexo G).

NOTA 10: PARTICIPACIÓN EN ASOCIADAS Y ACUERDOS CONJUNTOS

La Sociedad mantiene participaciones en acuerdos conjuntos (UTs, Consorcios y sociedades controladas en forma conjunta), donde los participantes mantienen un acuerdo contractual que establece el control conjunto sobre las actividades económicas de la entidad.

Tal como ha sido mencionado en la Nota 3.g) de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos, a partir de la vigencia de la NIIF 11, la Sociedad ha analizado y determinado sobre cada una de sus participaciones en uniones transitorias de empresas y sociedades controladas en forma conjunta si reúnen los requisitos de un “negocio conjunto” o una “operación conjunta”, según lo establece esa norma. Para aquellos casos donde la conclusión ha sido que el Acuerdo Conjunto deba ser clasificado como negocio conjunto, la Sociedad mide y presenta dichas participaciones aplicando el método de la participación.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad posee las siguientes participaciones en acuerdos conjuntos:

Denominación	Informe sobre el Emisor		
	Actividad principal	Participación %	Fecha estados contables
Clasificada como operación conjunta			
Hogar Construcciones S.A. – Creaurban S.A. UTE	Ejecución de la Obra Hospital del Bicentenario en la localidad de Ituzaingó (Provincia de Buenos Aires).	75,00%	-- (1)
Clasificadas como negocio conjunto			
Iecsa S.A. – Supercemento S.A.I.C. – Creaurban S.A. UTE	Construcción y Equipamiento del Hospital Interzonal “El Cruce” de la localidad de Florencio Varela, Provincia de Buenos Aires.	20,00%	31/12/2021
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	Construcción de la obra sobre parcela 1c de la manzana 1 P, Dique 4, Sector Este de Puerto Madero.	35,084%	-- (2)

(1) La participación en esta UT ha sido desconsolidada por la Sociedad, dado que la misma no es considerada recuperable o exigible. Se trata de una operación conjunta que no tenía actividad operativa o el objetivo por el cual fue constituida ya se encuentra finalizado.

(2) La participación de la Sociedad en el acuerdo conjunto referido ha sido desvalorizada, dado que no es considerado recuperable y se trata de un acuerdo conjunto que no reúne actividad operativa.

A continuación, se detallan las participaciones en negocios conjuntos expuestas como pasivo no corriente al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

	30.09.2022	31.12.2021
Negocios Conjuntos:		
Iecsa S.A Supercemento S.A.I.C. Creaurban S.A. UTE	1.757.074	2.918.034
Totales	1.757.074	2.918.034

Asimismo, a continuación se detallan las inversiones en asociadas que se contabilizaron por el método de la participación:

	30.09.2022	31.12.2021
Sociedades asociadas:		
Cincovial S.A. (a)	9.315.749	151.730
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	179.736	298.494
Desvalorización de acciones (Anexo E)	(179.736)	(298.494)
Totales	9.315.749	151.730

(a) Ver Nota 15.a).

Asimismo, a continuación, se detallan los resultados por participaciones en asociadas, que se contabilizaron por el método de la participación por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
Cincovial S.A.	9.164.019	(16.002.643)	(2.047.276)	1.485.488
Totales	9.164.019	(16.002.643)	(2.047.276)	1.485.488

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

El detalle de las inversiones en asociadas que se contabilizaron por el método de la participación, al 30 de septiembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021, se expone en el Anexo C.

La Sociedad no ha incluido en los presentes estados financieros condensados el detalle de información financiera de los negocios conjuntos y asociadas que se exponen en los rubros “Inversión en Asociadas y Negocios Conjuntos”, según lo requerido por la NIIF 12, debido a que considera que dichos saldos y resultados no resultan significativos ni agregan valor a los estados financieros.

NOTA 11: ANTICIPOS A PROVEEDORES

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corriente		
Anticipos a subcontratistas ⁽¹⁾	253.060.219	460.314.136
Anticipo por compra de inventario	722.534.146	1.089.735.055
Total	<u>975.594.365</u>	<u>1.550.049.191</u>

(1) Incluye 133.746.634 y 211.044.671 en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, respectivamente (Anexo G).

NOTA 12: ANTICIPOS DE CLIENTES

Los anticipos de clientes han sido valuados a su valor nominal de acuerdo con las sumas recibidas, netas de la porción ya descontada por los avances en la ejecución de las obras o la entrega de las unidades de los desarrollos inmobiliarios.

El detalle de los anticipos recibidos para la ejecución de obras al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corriente		
Anticipos de Clientes por Obra Privada ⁽¹⁾	283.643.789	1.152.729.833
Otros Anticipos Financieros de Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 en moneda extranjera (Nota 20.a y Anexo G)	--	37.003.873
Total	<u>283.643.789</u>	<u>1.189.733.706</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, incluye 24.744.933 y 509.304.466, respectivamente, de anticipos financieros de sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.a) e incluye 258.826.344 y 643.25.368, respectivamente, contabilizados por el método de reconocimiento de ingresos descripto en Nota 3.a. a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, ya emitidos.

NOTA 13: REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES A PAGAR

El detalle de las remuneraciones y cargas sociales adeudadas es el siguiente:

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Corriente		
Sueldos y Jornales a Pagar	41.801.221	47.949.233
Cargas Sociales a Pagar	37.382.908	48.788.540
Provisiones	117.383.058	64.334.469
Valor actual Deudas Sociales	(31.785.738)	(6.064.139)
Total	<u>164.781.449</u>	<u>155.008.103</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Los plazos de vencimientos de las remuneraciones y cargas sociales es el siguiente:

	Total	A vencer	
		0 – 3 meses	3 – 6 meses
30.09.2022	164.781.449	97.071.707	67.709.742
31.12.2021	155.008.103	122.840.869	32.167.234

NOTA 14: DEUDAS FISCALES

El detalle de las deudas fiscales es el siguiente:

	30.09.2022	31.12.2021
No Corriente		
Planes de facilidades de pago	228.812	530.748
Total	228.812	530.748
Corriente		
Saldo a pagar Ingresos Brutos	--	146.100
Planes de facilidades de pago	81.527	131.715
Otros Impuestos a Pagar	22.458	37.297
Retenciones a depositar	17.123.031	22.554.873
Valor actual de deudas fiscales	(975.695)	(710.065)
Total	16.251.321	22.159.920

Los plazos de vencimientos de las cargas fiscales son los siguientes:

	Total	A vencer				
		0 – 3 meses	3 – 6 meses	6 – 9 meses	9 – 12 meses	>12 meses
30.09.2022	16.480.133	16.237.629	--	13.692	--	228.812
31.12.2021	22.690.668	22.023.833	32.929	70.226	32.932	530.748

NOTA 15: PATRIMONIO Y RESTRICCIÓN A LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

A) CAPITAL SOCIAL

El capital social se encuentra compuesto por 304.930.768 acciones ordinarias, nominativas no endosables, de valor nominal 1 cada una. El mismo se encuentra totalmente suscrito, emitido, inscripto e integrado.

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 S.A. 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 30 de septiembre de 2022 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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

B) GANANCIAS RESERVADAS

Reserva Legal: de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550 deberá destinarse a constituir la Reserva Legal, un monto no inferior al 5% de las utilidades, hasta alcanzar el 20% del capital social. Cuando esta reserva quede disminuida por alguna razón, no pueden distribuirse ganancias hasta su reintegro.

Reserva Facultativa: se constituye para futuras distribuciones de dividendos o a los efectos de reinvertir las utilidades de la Sociedad.

Finalmente, cabe mencionar que de acuerdo con la Ley N° 20.063, sancionada en 1998, los dividendos que se distribuyan, en dinero o en especie, en exceso de las utilidades impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de pago o distribución, estarán sujetos a una retención del 35% en concepto de impuesto a las ganancias con carácter de pago único y definitivo. Se consideran utilidades impositivas acumuladas a los efectos de este impuesto al saldo de utilidades contables acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la vigencia de la referida ley y menos los dividendos pagados más las utilidades impositivas determinadas a partir de dicho ejercicio.

C) RESULTADOS NO ASIGNADOS

La legislación argentina establece que la remuneración anual total pagada a todos los Directores (incluso aquellos con carácter ejecutivo) respecto de cualquier ejercicio económico no podrá exceder el 5% de la utilidad neta de dicho ejercicio, en caso que la Sociedad no pague dividendos respecto de dicha utilidad neta. Dicho porcentaje podrá ser aumentado hasta un 25% de la utilidad neta si se pagaran dividendos.

La remuneración del Presidente y de otros Directores ejecutivos está determinada por el Directorio, siendo los Directores Titulares reemplazados por los Suplentes a los fines de dicha determinación.

La remuneración de los Directores con carácter ejecutivo junto con la remuneración de todos los otros Directores requiere la ratificación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, según lo dispone la legislación argentina. La remuneración de los miembros de la Comisión Fiscalizadora también se determina en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas.

La Sociedad no otorga beneficios en especie a sus Directores, ni Gerentes de primera línea ni ofrece compensaciones en la forma de opciones de acciones.

Asimismo, con fecha 29 de diciembre de 2017 se promulgó la Ley de reforma tributaria N° 27.430 mediante la cual se introduce un impuesto sobre los dividendos o utilidades distribuidas entre otros, por Sociedades argentinas o establecimientos permanentes a: personas humanas, sucesiones indivisas, o beneficiarios del exterior con las siguientes consideraciones: (i) los dividendos derivados de las utilidades generadas durante los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019, estarán sujetos a una retención del 7%; y (ii) los dividendos derivados de las utilidades generadas durante los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1 de enero de 2020 en adelante, estarán sujetos a una retención del 13%. Luego, con la promulgación hacia fines del 2019 de la Ley N° 27.541 (Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva), se suspenden los cambios de alícuotas hasta los ejercicios que inicien el 1 de enero de 2021.

Los dividendos originados por beneficios obtenidos hasta el ejercicio anterior al iniciado a partir del 1 de enero de 2018 seguirán sujetos para todos los beneficiarios de los mismos, a la retención del 35% sobre el monto que exceda las ganancias acumuladas distribuibles libres de impuesto (período de transición del impuesto de igualación).

Cabe señalar que el cómputo de la distribución de utilidades fue realizado sobre los resultados de los ejercicios determinados de acuerdo con las Normas Contables Profesionales Argentinas, por lo tanto, pudo ocurrir que los resultados distribuidos excedan los resultados no asignados existentes antes de la distribución, determinados de acuerdo con las NIIF.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Cabe destacar que, con fecha 28 de abril de 2021, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, resolviéndose en ese acto mantener el resultado de dicho ejercicio, que ascendió a la suma de 45.753.832 (a valores históricos), en la cuenta de resultados acumulados para la absorción de las pérdidas acumuladas.

Asimismo, con fecha 11 de abril de 2022, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó los estados financieros correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, considerándose en ese mismo acto el resultado del ejercicio que ascendió a la suma de 414.535.806 (a valores históricos). Resolviéndose en ese acto y, luego de la absorción de pérdidas acumuladas, destinar el 5% de la ganancia neta del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 a reconstituir una reserva legal por la suma de 60.986.154 (a valores históricos). Por consiguiente, en dicha Asamblea se dispuso también la constitución de una reserva facultativa por la suma de 108.913.204 (a valores históricos).

Por último, cabe destacar que, en reunión de Directorio N° 529 celebrada el día 11 de noviembre de 2022, se aprobaron los presentes Estados Financieros condensados de período intermedio finalizado el 30 de septiembre de 2022, los cuales establecen un activo de 12.132.527.780, un pasivo total de 6.481.353.748 y un patrimonio de 5.651.174.032, con una pérdida de 1.103.594.556, la cual supera el porcentaje previsto en lo dispuesto por el Título XII, Cap. I, Sección II, Art 2° y Art 3° Inc. 5) de las normas de la CNV.

D) OTROS COMPONENTES DEL PATRIMONIO

Superávit de Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo

Se incluye como tal el incremento (disminución) del importe en libros de los elementos de Propiedad, Planta y Equipo como consecuencia de una revaluación, neta del efecto impositivo. El superávit neto será desafectado a la cuenta de ganancias retenidas a medida que los activos revaluados sean utilizados. El importe de superávit transferido será igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a las cuentas de ganancias acumuladas no se reconocerán en el estado de resultado integral condensado.

NOTA 16: INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
Ingresos por Construcción Proyectos Privados ⁽¹⁾	3.645.043.565	2.479.076.725	999.244.065	1.450.970.513
Ingresos por Construcción Proyectos Públicos	166.341.763	128.205.343	42.049.448	57.143.895
Ingresos por alquileres ⁽²⁾	24.063.468	20.288.540	7.529.300	9.855.654
Total de ingresos de actividades ordinarias	3.835.448.796	2.627.570.608	1.048.822.813	1.517.970.062

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 incluye 2.903.346.942 y 1.973.300.055, respectivamente, correspondientes a ingresos con sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.c).

(2) Ver Nota 20 c).

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

NOTA 17: OTROS INGRESOS Y COSTOS

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
17.1 Otros ingresos operativos				
Diferencias de Cambio	162.453.815	97.016.801	10.366.365	27.451.402
Resultado venta de propiedad, planta y equipos y materiales	2.789.241	--	257.789	--
Intereses ganados ⁽¹⁾	25.875.050	29.154.948	--	--
Resultado por cesión de créditos inmobiliarios ⁽²⁾	137.657.534	--	(425.085)	--
Diversos	--	2.036.628	--	2.036.628
Total de otros ingresos operativos	328.775.640	128.208.377	10.199.069	29.488.030

(1) Al 30 de septiembre de 2022 corresponde a Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.c).

(2) Al 30 de septiembre de 2022 incluye 81.239.402 de Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas Ver Nota 25.

17.2 Otros gastos operativos

Impuesto a las Transacciones Financieras	44.172.353	18.850.011	21.176.355	6.379.634
Diferencia de cambio	1.193.535	4.727.258	172.489	(1.062.538)
Intereses Comerciales y Fiscales ⁽¹⁾	1.130.480	43.904.864	262.112	11.080.487
Diversos	8.257.945	268.944	5.145.161	(29.418)
Total de otros gastos operativos	54.754.313	67.751.077	26.756.117	16.368.165

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 incluye 754.777 y 1.225.926, respectivamente, correspondientes a Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.c).

17.3 Ingresos financieros

Diferencia de cambio ⁽¹⁾	68.648.936	823.756.906	27.009.639	236.698.548
Intereses ganados por préstamos a terceros	35.114.371	50.161.380	9.781.641	16.681.437
Intereses ganados Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 (Nota 20.c)	176.557.764	83.207.047	104.459.225	29.811.636
Resultado por revaluación de crédito UVA Soc. Art. 33 LGS N° 19.550	310.875.337	--	150.046.031	--
Resultado por medición de activos a su valor descontado	(32.800.504)	(73.420.043)	(24.869.299)	2.435.889
Resultado por inversiones financieras ⁽²⁾	573.939.752	939.370.634	183.757.749	340.722.369
Total de ingresos financieros	1.132.335.656	1.823.075.924	450.184.986	626.349.879

(1) Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 incluye 66.161.581 y 42.702.806, respectivamente, correspondientes a saldos con Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.c).

(2) Al 30 de septiembre de 2021 incluye 433.930.331 correspondientes a saldos con Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas (Nota 20.c).

17.4 Costos financieros

Intereses y Comisiones Bancarias	191.915	152.263	61.901	94.652
Intereses perdidos Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 (Nota 20.c)	14.992.142	--	1.554.662	--
Intereses por cauciones	102.234.776	585.024.322	38.372.970	173.731.126
Intereses por ONs	1.260.656.145	1.632.071.914	365.314.004	568.717.325
Resultado por medición de pasivos a su valor descontado	(176.878.059)	(197.395.892)	(32.800.806)	(6.240.960)
Resultado por recompra de Obligaciones Negociables	4.623.029	--	4.623.029	--
Diferencia cotización UVA	334.067.407	14.674.237	129.981.661	14.674.237
Diversos	--	31.712.016	--	4.363.678
Total de costos financieros	1.539.887.355	2.066.238.860	507.107.421	755.340.058

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

NOTA 18: (PÉRDIDA) / GANANCIA POR ACCIÓN

El importe de la (pérdida) / ganancia por acción básica se calcula dividiendo la (pérdida) / ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio, por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación.

El importe de la (pérdida) / ganancia por acción diluida se calcula dividiendo la (pérdida) / ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio (luego de realizar el ajuste por los intereses por las acciones preferidas convertibles), por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, más el promedio ponderado de acciones ordinarias que se emitirían mediante la conversión en acciones ordinarias de todas las potenciales acciones ordinarias diluibles. Dado que la Sociedad no ha emitido instrumentos que pudieran representar acciones ordinarias diluibles, la pérdida por acción básica equivale a la diluida.

A continuación, se muestra la información sobre (pérdida) / ganancia y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos de (pérdida) / ganancia por acción básica y diluida:

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.09.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
(PÉRDIDA) / GANANCIA NETA DEL PERÍODO				
- Básica y diluida, (pérdida) / ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(3,619)	1,881	(1,140)	(0,644)
(Pérdida) / Ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio, para el cálculo de la ganancia básica por acción	(1.103.594.556)	573.717.693	(347.755.820)	(196.516.009)
(Pérdida) / Ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio de la controladora, ajustada por el efecto de la dilución, para el cálculo de la ganancia diluida por acción	(1.103.594.556)	573.717.693	(347.755.820)	(196.516.009)
Promedio ponderado de cantidad de acciones atribuible a la (pérdida) / ganancia básica y diluida por acción	304.930.768	304.930.768	304.930.768	304.930.768

NOTA 19: INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Sociedad, concentra sus negocios primariamente en los siguientes segmentos sobre los que se presenta información:

- Construcción – Obra Privada: comprende la construcción de un complejo de viviendas de lujo que abarca una superficie de 29.000 m² y que se encuentra ubicado sobre la calle Martín Coronado 3300, en una de las zonas más exclusivas de la Ciudad de Buenos Aires; la construcción de un complejo de edificios en: Av. Figueroa Alcorta y La Pampa, y en Av. Figueroa Alcorta 6464; también en una de las zonas más exclusivas de la Ciudad de Buenos Aires y la remodelación de un edificio de aproximadamente 780 m² que se lleva a cabo en un predio ubicado en la calle Austria Norte 940 de la localidad de Los Troncos del Talar, Provincia de Buenos Aires.

- Desarrollos inmobiliarios: comprende la comercialización de terrenos ubicados en la provincia de Bs. As., específicamente en Wilde, partido de Avellaneda (Los Eucaliptos) y en Monte Grande, partido de Esteban Echeverría (Los Mirasoles), que se incluyen en el rubro Propiedades de Inversión.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

- Construcción – Obra Pública: comprende obras de arquitectura (proyectos de restauración y ejecución de viviendas, hospitales, iglesias, etc.), cuyos comitentes comprenden organismos del sector público (Gobierno Nacional, Provinciales y Municipales).

La siguiente información resume los ingresos, resultados y otra información agrupada por segmento de negocios de los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

30 de septiembre de 2022 (9 meses)					
Segmentos de Negocios	Construcción – Obra pública	Construcción – Obra privada	Desarrollos Inmobiliarios	Otras actividades	Total
Ingresos de actividades ordinarias	166.341.763	3.645.043.565	--	24.063.468	3.835.448.796
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	--	--	(687.115.256)	--	(687.115.256)
Ganancia (Pérdida) Neta antes del Impuesto a las Ganancias	42.733.094	(592.733.275)	(687.115.256)	24.063.468	(1.213.051.969)
Ganancia (Pérdida) Neta del período	38.292.077	(677.750.382)	(480.980.679)	16.844.428	(1.103.594.556)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	--	74.146.478	--	--	74.146.478

30 de septiembre de 2021 (9 meses)					
Segmentos de Negocios	Construcción – Obra pública	Construcción – Obra privada	Desarrollos Inmobiliarios	Otras actividades	Total
Ingresos de actividades ordinarias	128.205.343	2.479.076.725	--	20.288.540	2.627.570.608
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	--	--	2.173.799.094	--	2.173.799.094
Ganancia (Pérdida) Neta antes del Impuesto a las Ganancias	18.622.550	(1.595.697.307)	2.173.799.094	20.288.540	617.012.877
Ganancia (Pérdida) Neta del período	53.374.616	(1.015.518.268)	1.521.659.366	14.201.979	573.717.693
Depreciación de propiedades, planta y equipos	--	53.808.122	--	--	53.808.122

30 de septiembre de 2022 (3 meses)					
Segmentos de Negocios	Construcción – Obra pública	Construcción – Obra privada	Desarrollos Inmobiliarios	Otras actividades	Total
Ingresos de actividades ordinarias	42.049.448	999.244.065	--	7.529.300	1.048.822.813
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	--	--	18.336.499	--	18.336.499
Ganancia (Pérdida) Neta antes del Impuesto a las Ganancias	21.625.269	(448.537.738)	18.336.499	7.529.300	(401.046.670)
Ganancia (Pérdida) Neta del período	24.790.445	(390.652.325)	12.835.550	5.270.510	(347.755.820)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	--	23.965.223	--	--	23.965.223

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

30 de septiembre de 2021 (3 meses)					
Segmentos de Negocios	Construcción – Obra pública	Construcción – Obra privada	Desarrollos Inmobiliarios	Otras actividades	Total
Ingresos de actividades ordinarias	57.143.895	1.450.970.513	--	9.855.654	1.517.970.062
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	--	--	(278.354.887)	--	(278.354.887)
Ganancia (Pérdida) Neta antes del Impuesto a las Ganancias	24.716.947	8.521.418	(278.354.887)	9.855.654	(235.260.868)
Ganancia (Pérdida) Neta del período	11.235.200	(19.801.745)	(194.848.422)	6.898.958	(196.516.009)
Depreciación de propiedades, planta y equipos	--	18.401.873	--	--	18.401.873

Información geográfica

Dado que la Sociedad solo realiza sus actividades en Argentina no presenta información por segmentos geográficos en sus estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2022.

NOTA 20: SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) **Sociedades Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas**

Los saldos de activos y pasivos con sociedades comprendidas en el artículo 33 de la LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

	Al 30 de septiembre de 2022				
	Corrientes				
	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Otros Activos Financieros	Anticipos de Clientes	Préstamos por Pagar	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar
Accionistas					
SACDE	--	194.330.095	--	931.558.025	2.961.796
Otras Partes Relacionadas					
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	5.475.102	--	--	--	--
Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque	--	--	24.744.933	--	--
Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464	249.250.884	--	--	--	--
SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario ⁽¹⁾	--	518.436.799	--	--	--
Subtotal Accionistas y Otras Partes Relacionadas	254.725.986	712.766.894	24.744.933	931.558.025	2.961.796
Valor actual	(5.475.102)	(7.233.362)	--	--	--
Total Accionistas y Otras Partes Relacionadas	249.250.884	705.533.532	24.744.933	931.558.025	2.961.796

(1) Devenga interés a tasa BADLAR + 4,5%.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

	Al 31 de diciembre de 2021			
	Corrientes			
	Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	Otros Activos Financieros	Anticipos de Clientes	Deudas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar
Accionistas				
SACDE	--	414.216.595	--	21.295.629
Otros accionistas	--	--	37.003.873	--
Otras Partes Relacionadas				
Compañía Americana de Transmisión Eléctrica S.A.	9.092.694	--	--	--
Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque ⁽¹⁾	770.611.853	20.992.171	509.304.466	--
Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464	92.261.700	--	--	--
Subtotal Accionistas y Otras Partes Relacionadas	871.966.247	435.208.766	546.308.339	21.295.629
Valor actual	(9.088.036)	(87.553.110)	--	--
Total Accionistas y Otras Partes Relacionadas	862.878.211	347.655.656	546.308.339	21.295.629

(1) Devenga interés a tasa BADLAR.

Accionistas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 los accionistas directos de Creaurban S.A. son SACDE 98,92% y otros accionistas minoritarios 1,08%.

Otras partes relacionadas

Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 comprende saldos y operaciones con los accionistas minoritarios de sociedades controladas por la Sociedad y con ciertas sociedades relacionadas.

b) Acuerdos Conjuntos

Los saldos de créditos y deudas, así como la naturaleza de las transacciones celebradas con los acuerdos conjuntos al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes:

30 de septiembre de 2022		
	Otros Activos Financieros Corrientes	Otros Pasivos Financieros No Corrientes
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	5.648.436	9.938.536
Iecsa S.A. – Supercemento S.A.I.C. – Creaurban S.A. UTE	--	1.048.824
Subtotal	5.648.436	10.987.360
Provisión para desvalorización de otros activos financieros (Anexo E y Nota 6.c)	(667.929)	--
TOTAL AL 30.09.2022	4.980.507	10.987.360

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

31 de diciembre de 2021		
	Otros Activos Financieros Corrientes	Otros Pasivos Financieros No Corrientes
Sociedad de Inversiones Dique 4 S.A.	9.380.557	15.530.037
Iecsa S.A. – Supercemento S.A.I.C. – Creaurban S.A. UTE	--	1.741.819
Subtotal	9.380.557	17.271.856
Provisión para desvalorización de otros activos financieros (Anexo E y Nota 6.c)	(1.109.253)	--
TOTAL AL 31.12.2021	8.271.304	17.271.856

c) Operaciones con accionistas y otras partes relacionadas

A continuación, se detallan las operaciones realizadas con sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550 y otras partes relacionadas durante los periodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Ganancia / (Pérdida)			
	9 meses		3 meses	
	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos por desarrollos inmobiliarios				
Otras partes relacionadas				
Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque	1.642.770.880	1.973.300.055	185.391.149	1.202.931.074
Fideicomiso Alcorta 6464	1.260.576.062	--	694.121.860	--
Total ingresos por desarrollos inmobiliarios	2.903.346.942	1.973.300.055	879.513.009	1.202.931.074
Alquileres				
Accionistas				
SACDE	24.063.468	20.288.540	7.529.300	9.855.654
Total alquileres	24.063.468	20.288.540	7.529.300	9.855.654
Gastos / Otros ingresos				
Accionistas				
SACDE	(5.791.364)	(5.401.388)	(1.594.346)	--
Otras partes relacionadas				
Fideicomiso Terrazas de Barrio Parque ^(a)	25.875.050	29.154.948	--	--
SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión	81.239.402	--	--	--
Cerrado Inmobiliario	--	--	--	--
Total gastos / otros ingresos	101.323.088	23.753.560	(1.594.346)	--
Resultados financieros, netos				
Accionistas				
SACDE	399.900.492	559.840.184	186.539.192	193.613.121
Otras partes relacionadas / Accionistas				
SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión	152.139.529	--	92.508.692	--
Cerrado Inmobiliario	(13.437.481)	--	(2.421.032)	--
Otros accionistas minoritarios	(754.777)	(1.225.926)	(210.343)	--
Total resultados financieros, netos	537.847.763	558.614.258	276.416.509	193.613.121
Total	3.566.581.261	2.575.956.413	1.161.864.472	1.406.399.849

(a) Se expone como otros ingresos operativos.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

d) Remuneración al personal gerencial clave

	9 meses		3 meses	
	01.01.2022 al 30.07.2022	01.01.2021 al 30.09.2021	01.07.2022 al 30.09.2022	01.07.2021 al 30.09.2021
Beneficios de corto plazo a los empleados	33.043.101	18.223.913	9.668.851	4.187.649
Remuneración total devengada con personal gerencial clave	33.043.101	18.223.913	9.668.851	4.187.649

NOTA 21: INGRESO AL RÉGIMEN DE OFERTA PÚBLICA, EMISIÓN DE VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA DE CORTO PLAZO Y OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Con fecha 26 de noviembre de 2018, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas, aprobó el ingreso de la Sociedad al régimen de oferta pública, así como también un programa global de valores representativos de deuda de corto plazo, a ser ofrecidas mediante el régimen de oferta pública. La creación de dicho programa, le permitió a la Sociedad acceder al mercado de capitales de manera recurrente, aprovechando las condiciones de financiamiento que ofrece dicho mercado.

Con fecha 17 de diciembre de 2018, la Sociedad ingresó la correspondiente solicitud ante la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), la cual con fecha 20 de febrero de 2019 fue aprobada por dicho organismo bajo el número: RESFC2019-20074-APN-DIR#CNV, de acuerdo al procedimiento especial para la emisión de valores negociables representativos de deuda de corto plazo, cuya negociación se encuentra reservada con exclusividad a Inversores Calificados, que son aquellos listados en el artículo 12, Sección I, capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV.

Con fecha 22 de febrero de 2019, la Sociedad emitió el correspondiente Prospecto Informativo Especial de los Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo (el “Prospecto de las Clases”) y con fecha 7 de marzo de 2019, la Sociedad colocó la Clase 1 de Valores de Deuda de Corto Plazo (“VCP”) por valor nominal suscripto y a emitirse de 476.111.111, con vencimiento el 7 de marzo de 2020. Cabe mencionar que con fecha 7 de junio, 9 de septiembre y 9 de diciembre de 2019 operaron los primeros pagos de los intereses trimestrales, habiendo cumplido Creaurban S.A. con los vencimientos establecidos y, con fecha 9 de marzo de 2020, la Sociedad canceló el saldo remanente del capital de los VCP, junto al último pago de intereses, cuyo vencimiento operó en dicha fecha.

Por otro lado, con fecha 22 de abril de 2019 la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó un aumento de U\$S 20.000.000 al monto del programa de VCP, el cual quedó fijado luego de dicho aumento en U\$S 40.000.000 y resolvió aprobar la creación de un nuevo programa global de obligaciones negociables simples no convertibles en acciones y la emisión, en el marco del mismo, de una o más clases y/o series, resolviendo también presentar ante la CNV la solicitud de ingreso al régimen de oferta pública de la Sociedad previsto en la Ley N° 26.831 y sus modificatorias y reglamentarias a los fines de ofertar públicamente obligaciones negociables. Dichas solicitudes de aumento de monto del programa de VCP e ingreso al régimen general de Oferta Pública y creación de un programa global de ONs por un valor nominal de U\$S 40.000.000 o su equivalente en otras monedas fueron aprobadas por CNV el 21 de mayo y 21 de junio de 2019, respectivamente.

Luego, con fecha 2 de septiembre de 2019, el Directorio de la Sociedad, en ejercicio de las facultades delegadas por la Asamblea de Accionistas mencionada anteriormente, aprobó la emisión de dichas ONs por hasta U\$S 40.000.000 bajo los términos, condiciones y Suplemento referidos en el programa y determinó que (a fin de definir los términos y condiciones definitivos del Suplemento y facilitar la emisión de las ONs), resultaba conveniente subdelegar a favor de cualquiera de los miembros del Directorio y/o responsables de relaciones con el mercado, facultades tales como la

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

determinación del número de clases a ser emitidas, los intereses y demás términos y condiciones de las ONs, sin necesidad de ratificación posterior por parte de este organismo.

Con fecha 28 de enero de 2020, la Sociedad colocó las ONs Clase 1 con las siguientes características: margen diferencial de corte (sobre BADLAR): 8,50%; monto del valor nominal suscripto: 865.500.000, que fue integrado en efectivo por 706.888.889 y en especie mediante la transferencia del valor nominal de las VCP Clase 1 por 158.611.111; los intereses se pagarán trimestralmente, en forma vencida, los días 28 de abril y 28 de julio de 2020, operando el último pago de los mismos el 28 de julio de 2020 junto con el pago de capital. En todos los casos, de no ser un día hábil, el primer día hábil posterior. Tipo de cambio inicial U\$S 1 es equivalente a \$ 60,1148; Precio 100% del valor nominal. Aval de la sociedad controlante SACDE. Asimismo, en la misma fecha la Sociedad declaró desierta la colocación de las ONs Clase 2.

Con fecha 28 de abril de 2020, la Sociedad realizó el pago de la primer cuota de intereses de las ONs Clase 1, con fecha 21 de julio de 2021 parte del capital de la Clase 1 fue utilizado para integrar en especie la Clase 3 y con fecha 28 de julio de 2020 canceló el saldo remanente del capital de dichas ONs, junto al último pago de intereses, cuyo vencimiento operaba en esa fecha, según lo previsto en las condiciones de emisión detalladas precedentemente.

Luego, en el marco del citado programa de ONs aprobado durante el ejercicio 2019, con fecha 17 de julio de 2020, 13 de enero, 29 de marzo, 2 de septiembre de 2021 y 25 de febrero de 2022, la Sociedad publicó Suplementos de Prospectos y Avisos de Suscripción para la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 3, 4, 5, 6 y 7 (estas dos últimas, emitidas en la misma fecha), y 8, respectivamente.

Las Clases 3 y 4 denominadas y pagaderas en pesos a tasa variable con vencimiento a los 9 meses de la fecha de emisión y liquidación, la primera de ellas (Clase 3), por un valor nominal en pesos de hasta 1.000.000.000, ampliable hasta 1.500.000.000 y en el caso de la Clase 4, por un valor nominal en pesos de hasta 500.000.000, ampliable hasta 1.000.000.000. Mientras que la Clase 5, también se encontraba denominada y era pagadera en pesos a tasa variable, teniendo vencimiento a los 12 meses de la fecha de emisión y liquidación, siendo emitidas por un valor nominal suscripto de 1.922.000.000. Por su parte, las Clases 6 y 7, fueron emitidas por un valor nominal total máximo en conjunto de hasta el equivalente a 2.000.000.000; la Clase 6 se encontraba denominada en pesos a tasa variable con vencimiento a los 12 meses desde la fecha de emisión y liquidación y, la Clase 7 fue denominada en unidades de valor adquisitivo (en adelante "UVA"), a tasa fija con vencimiento a los 30 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación. La última emitida, Clase 8, se colocó denominada y pagadera en pesos a tasa variable, por un valor nominal suscripto de 1.417.000.000, teniendo su vencimiento a los 12 meses de la fecha de emisión y liquidación.

Las condiciones y características de las Clases 3,4,5,6,7 y 8 han sido descriptas en Nota 6.e a los presentes estados financieros condensados. Asimismo, vale aclarar que todas estas emisiones se han realizado con el aval de la sociedad controlante SACDE (ver Nota 22).

Con fecha 7 de julio de 2021 y bajo la disposición DI-2021-34-APN-GE#CNV, la Comisión Nacional de Valores autorizó la modificación de los términos y condiciones del programa de Obligaciones Negociables de Creaurban S.A. por un monto de U\$S 40.000.000 o su equivalente en otra moneda.

Con fecha 29 de junio, septiembre y diciembre de 2021 operaron los pagos de intereses de las ONs Clase 5, mientras que el 29 de marzo de 2022 con el pago de los intereses se procedió a pagar el capital de estas ONs Clase 5.

Asimismo, con fecha 13 de diciembre de 2021, 13 de marzo y junio de 2022, operaron los pagos de intereses de las ONs Clase 6, procediéndose el 13 de septiembre de 2022, junto con el pago de los correspondientes intereses, a pagar el capital de esta Clase de ONs, cancelándose durante el presente ejercicio ambas clases de ONs.

Por otra parte, con fecha 13 de diciembre de 2021 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Creaurban S.A. decidió ampliar el monto del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables, pasando de U\$S 40.000.000 a U\$S 200.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida o valor), dicha

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

ampliación fue aprobada por la CNV con fecha 3 de febrero de 2022 bajo el número: RESFC-2022-21613-APN-DIR#CNV.

Por lo tanto, con fecha 13 de diciembre de 2021, 14 de marzo, 25 de mayo, 13 de junio, 25 de agosto y 13 de septiembre de 2022 operaron los pagos de intereses de las ONs Clase 7 y 8, habiendo cumplido Creaurban S.A. con todos los vencimientos y obligaciones establecidas.

Por último, a partir del mes de septiembre del año en curso y hasta la aprobación de los presentes estados financieros condensados, la Sociedad ha comenzado con el proceso de recompra de ONs Clase 8, habiendo adquirido a la fecha de cierre de estos estados financieros condensados, la cantidad de 580.000.000 valores nominales de la mencionada Clase por un monto total en pesos de 608.773.900. Esta recompra ha sido realizada a un precio promedio con intereses devengados equivalente al 104,96% de su valor nominal. Luego, la Sociedad ha realizado recompras adicionales de la mencionada Clase de ONs, habiendo adquirido durante el mes de octubre de 2022 la cantidad de 340.000.000 valores nominales por un monto total en pesos de 380.209.120, siendo el porcentaje promedio con intereses devengados de la recompra equivalente al 111,83%. Posteriormente, y hasta la fecha de aprobación de los presentes estados financieros condensados, la Sociedad realizó recompras adicionales de ONs de la mencionada Clase por un monto aproximado de 35 millones (ver Nota 6.e a los presentes estados financieros condensados).

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados la Sociedad se encuentra en cumplimiento de todas las obligaciones asumidas (ver Nota 1.1 y 6.e a los presentes estados financieros condensados).

NOTA 22: GARANTÍAS RECIBIDAS

Con fecha 4 de febrero de 2019, el Directorio de la empresa controlante SACDE, en el marco de los VCP emitidos por Creaurban S.A., teniendo en cuenta la conveniencia que supone la emisión de los VCP y el acceso de la Sociedad al mercado de capitales local, resolvió garantizar incondicionalmente los VCP, en los términos del Art. 3 de la Ley de Obligaciones Negociables, constituyéndose en avalista de los mismos.

Tal como se ha mencionado en la Nota 21 de los presentes estados financieros condensados, con fecha 9 de marzo de 2020, la Sociedad canceló la totalidad de la deuda de VCP avalada por SACDE.

Por otra parte, con fecha 2 de septiembre 2019, el Directorio de SACDE, en el marco de las Obligaciones Negociables a emitir por Creaurban S.A. por un valor nominal de hasta U\$S 40.000.000 o su equivalente en otras monedas, resolvió garantizar incondicionalmente las ONs, en los términos del Art. 3 inc. h de la Ley de Obligaciones Negociables, constituyéndose en avalista de los mismos. Con el aval de la sociedad controlante, el 28 de enero y 23 de julio de 2020 la Sociedad emitió las Clases 1 y 3 de las ONs, respectivamente; integrando la emisión de las últimas mediante la transferencia del valor nominal de la deuda de las ON Clase 1 avaladas por SACDE. Posteriormente, con fecha 18 de enero, 29 de marzo y 13 de septiembre de 2021, se emitieron las Clases 4, 5, 6 y 7 de ONs, respectivamente (siendo las 2 últimas emitidas en la misma fecha). Destacando que, la Clase 6 fue integrada en parte mediante la transferencia del valor nominal de la deuda de las ON Clase 4.

Con fecha 25 de febrero de 2022 Creaurban S.A. colocó la Clase 8 de ONs, la cual fue integrada en parte mediante la transferencia del valor nominal de la deuda de las ONs Clase 5.

Todas las ONs anteriormente mencionadas, cuentan con el aval de la sociedad controlante SACDE. Este aval constituye una garantía común, no subordinada e incondicional de SACDE y tiene, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones no garantizadas y no subordinadas presentes y futuras de SACDE (salvo aquellas a las que la ley aplicable les otorga preferencia) e implicará la obligación de la sociedad controlante de hacer frente al pago de las obligaciones dinerarias de las ONs, y en su caso, a satisfacer los accesorios y los perjuicios de un eventual incumplimiento.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Por último, cabe mencionar que, con fecha 13 de septiembre de 2022, la Sociedad cumplió con el último pago de intereses trimestrales, junto con la amortización de capital de la Clase 6 y que, a partir del mes de septiembre del año en curso, Creaurban S.A. ha comenzado con el proceso de recompra de Obligaciones Negociables Clase 8 (ver Nota 6.e a los estados financieros condensados), encontrándose cumplimiento con todos los vencimientos y obligaciones establecidas.

Consecuentemente, las deudas que la Sociedad mantiene al 30 de septiembre de 2022 por las Clases 7 y 8 de ONs se encuentran enteramente garantizadas por SACDE.

NOTA 23: OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Sociedad está expuesta por el desarrollo de sus actividades a diversos riesgos de tipo financiero (riesgos de mercado, de crédito y de liquidez), como consecuencia de la realización de sus actividades ordinarias y de la deuda contraída para financiar sus actividades operativas, las participaciones en asociadas y negocios conjuntos y las actividades con moneda diferente al peso argentino. Asimismo, la situación de pandemia mundial COVID-19, descrita en Nota 1 a los presentes estados financieros condensados, podría tener impactos significativos en los riesgos que afectan a la Sociedad.

El Directorio revisa las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen a continuación.

1) RIESGO DE MERCADO

El riesgo de mercado involucra dos tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan intereses, los depósitos en efectivo y las inversiones financieras.

Los análisis de sensibilidad incluidos en las siguientes secciones se refieren a la situación al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Riesgo de tasas de interés

El riesgo de tasas de interés es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de tasas de interés se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a mediano plazo y con tasas de interés variables (fundamentalmente, las ONs Clase 8, y con la cotización de las UVA a la que se encuentra atada la Clase 7).

La Sociedad intenta gestionar el riesgo de tasas de interés por medio de una cartera equilibrada de créditos y deudas con tasas similares.

Riesgo de tasas de cambio

El riesgo de tasas de cambio es el riesgo que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambio. Se relaciona, en primer lugar, con las actividades operativas y de financiación de la Sociedad, cuando se adquieren bienes o servicios en moneda extranjera o bien cuando se toman préstamos en moneda extranjera y, en segundo lugar, con las inversiones de la Sociedad en las subsidiarias o negocios conjuntos en el extranjero.

Para gestionar el riesgo de tasas de cambio, y si bien sustancialmente todos los ingresos de la Sociedad se generan en la Argentina y, por consiguiente, están denominados o resultan pagaderos en pesos, la Sociedad procura contar con posiciones sólidas de activos líquidos en moneda extranjera para afrontar los pasivos financieros en moneda extranjera.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

A partir de septiembre de 2019 el Gobierno nacional ha impuesto ciertas restricciones para el acceso al Mercado Único Libre de Cambios (“MULC”), que es el único mercado establecido por las regulaciones argentinas para realizar las operaciones de compra y venta de moneda extranjera. Estas restricciones incluyen actualmente la necesidad de obtener autorizaciones de organismos gubernamentales o de las instituciones bancarias (que siguen los requerimientos establecidos por dicho organismo) para poder llevar a cabo compras de moneda extranjera destinados a la cancelación de obligaciones que puedan cursarse por el MULC.

En este contexto, la Sociedad podría ver disminuida su capacidad de acceso al MULC a fin de adquirir las divisas necesarias para efectuar trasferencias de fondos al exterior para la cancelación de sus compromisos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 u otros en los que incurra posteriormente, como así también para la remisión de utilidades a sus accionistas.

El detalle de activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 que se encuentran expuestos al riesgo de fluctuaciones en las tasas de cambio se exponen en el Anexo G.

Sensibilidad a las tasas de cambio

El siguiente cuadro muestra la sensibilidad del resultado de la Sociedad a la variación de las tasas de cambio del dólar estadounidense:

	Cambio en la tasa del U\$S	Efecto sobre la ganancia antes de impuestos
30.09.2022	+/-25%	34.604.244
31.12.2021	+/- 25%	67.200.968

2) RIESGO DE CRÉDITO

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla las obligaciones asumidas en un instrumento financiero o contrato comercial, y que ello resulte en una pérdida financiera. La Sociedad se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (en particular por los deudores por obras y prestaciones de servicios). El objetivo de la gestión de este riesgo es disminuir, en la medida de lo posible, su impacto a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes de la Sociedad. Una vez que los contratos están en curso, periódicamente se evalúa la recuperabilidad de los importes pendientes de cobro.

Los negocios de la Sociedad dependen de las condiciones económicas y políticas imperantes en la Argentina. Las medidas del Gobierno Nacional en relación con la economía, incluyendo las decisiones en materia de inflación, tasas de interés, controles de precios, controles cambiarios, impuestos, inversión pública y fijación de tarifas, así como la situación descripta en la Nota 1 a los presentes estados financieros condensados, impactan en el riesgo de crédito.

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, la mayor parte del saldo con Deudores Comerciales se concentran en 4 clientes de los cuales 2 son con partes relacionadas.

Asimismo, el Directorio de la Sociedad realiza una continua evaluación de los créditos a cobrar en función de experiencias pasadas, y realiza cargos por deterioros en función de los resultados de las evaluaciones efectuadas.

Los movimientos en la provisión para deterioro de deudores por ventas se exponen en el Anexo E.

3) RIESGO DE LIQUIDEZ

Este riesgo está motivado por los desfases temporales entre las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de vencimientos de deudas financieras y a las necesidades de capital de trabajo para llevar a cabo las

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Obras, y los orígenes de fondos provenientes de recursos generados por la actividad ordinaria de la Sociedad y financiación bancaria obtenida en sus distintas modalidades.

El objetivo de la Sociedad es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento. Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 mantiene deudas financieras, principalmente por ONs con las que es capaz de afrontar eventuales demoras en las cobranzas de los clientes. Asimismo, durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, la Sociedad acordó con Compañía Buenos Aires S.A. el reconocimiento de intereses por mora en el pago de certificados de obra.

Al 30 de septiembre de 2022, el 55% de la deuda financiera de la Sociedad vencerá en menos de 12 meses (en 2021 el 90%), considerando el importe en libros de los préstamos reflejados en los estados financieros condensados.

Al 30 de septiembre de 2022 el capital de trabajo corriente resulta negativo, aunque la Sociedad y sus accionistas, han desarrollado herramientas de planificación en el sistema financiero local, para complementar y diversificar las fuentes de financiamiento que posee en adición al mercado de capitales, lo cual le permite proyectar oportunidades de negocios futuras y asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

NOTA 24: FUSIÓN SOCIEDAD CONTROLANTE

Con fecha 9 de diciembre de 2020, los Directorios de SACDE y de ODS S.A. resolvieron iniciar el proceso de fusión por absorción entre ambas, a través de la absorción de ODS S.A. por parte de SACDE, disolviendo a ODS S.A. 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 N° 19.550 y (ii) base del balance especial consolidado de fusión de las Sociedades.

Con fecha 30 de marzo de 2021, los Directorios de ambas sociedades suscribieron y aprobaron el correspondiente compromiso previo de fusión. Luego, con fecha 5 de enero de 2022, dicha fusión fue aprobada e inscrita en la IGJ.

NOTA 25: CRÉDITO POR PROYECTO INMOBILIARIO

Durante el ejercicio 2021, Creaurban S.A. siguiendo con su evaluación permanente de oportunidades de negocios en el mercado inmobiliario y con la intención de desarrollar el proyecto “Torre Norte Al Río”, efectuó una serie de ofertas para adquirir los créditos verificados que Banco Comafi S.A. (“Comafi”) y Edenor poseían a su favor en el concurso preventivo (en adelante “el Concurso”) de Ribera Desarrollos S.A. (“RDSA”) y que le darían derecho a la Sociedad, sujeto a ciertas decisiones judiciales pendientes, a recibir aproximadamente 14.878 mts. de un total de 55.000 m² rentables a construir.

Estas cesiones onerosas fueron aceptadas el 19 y 20 de enero de 2021 por Comafi y Edenor, respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad y Banco Patagonia S.A. instrumentaron el 21 de enero de 2021 la cesión onerosa a favor de Creaurban S.A. del 75% del crédito con garantía hipotecaria sobre el terreno dónde se desarrollará el proyecto, verificados por Banco Patagonia S.A. en el marco del concurso preventivo de RDSA.

Asimismo, en el caso de las cesiones efectuadas con Comafi y Edenor, se incluye un precio adicional contingente determinado en metros que será del 30% de los m² que corresponderían al titular del crédito cedido si se aplicara al proyecto de la Nueva Torre una tasa interna de retorno de al menos el 15% anual después de impuestos, luego de deducidos los costos del desarrollo y la construcción de la Nueva Torre, los compromisos del fideicomiso de la Nueva Torre y la cancelación del préstamo hipotecario con Banco Patagonia S.A.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

En virtud de las cesiones previamente mencionadas, Creaurban S.A. asumió la posición que anteriormente mantenían los cedentes en el Concurso, deviniendo aquella en titular de los créditos que los cedentes habían verificado en el Concurso.

El objeto principal de RDSA es la construcción y comercialización del proyecto “Al Río” en el partido de Vicente López, provincia de Buenos Aires. El proyecto Torre Norte, consiste principalmente en un terreno, permisos y habilitaciones para construir 55 mil m² rentables y 1.008 cocheras.

Los importes de los créditos provenientes de las cesiones con Comafi y Edenor, previamente mencionadas, han sido reconocidos por su valor razonable, habiéndose expuestos estos créditos y el del crédito con Banco Patagonia S.A. como un Crédito por Activo Inmobiliario.

La Sociedad, ha estado valuando este activo a su valor razonable, considerando informes realizados por reconocidos tasadores, especialistas en valuaciones y de reconocida idoneidad, en base a la mejor estimación según la información disponible a esa fecha, desde el momento del reconocimiento inicial. El valor razonable se analizó considerando la evolución del concurso preventivo de RDSA y del negocio inmobiliario involucrado.

Respecto al crédito con Banco Comafi S.A., con fecha 7 de marzo de 2022, Creaurban S.A. efectuó la cesión onerosa a favor de la sociedad Gramit S.A. del crédito verificado adquirido por la Sociedad con fecha 19 de enero de 2021 por 261.815.764, mientras que, con fecha 11 de abril de 2022, la Sociedad perfeccionó la cesión a favor del SBS Creaurban Desarrollo Fondo Común de Inversión Cerrado Inmobiliario, del crédito verificado por Edenor en el concurso preventivo de RDSA por 664.898.211 pagaderos en un primer pago de 280.000.000 al momento de la cesión y el resto en cuatro cuotas trimestrales a tasa Badlar más 4,5%, de las cuales las dos primeras fueron canceladas durante el mes de octubre de 2022.

NOTA 26: LIBROS CONTABLES SOCIETARIOS Y RG N°629 - CNV: GUARDA EN DEPÓSITO DE TERCERO DE CIERTA DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO DE LAS OPERACIONES CONTABLES Y DE GESTIÓN

Debido a razones de índole administrativa, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados, la Sociedad no ha transcripto aún al libro Inventario y Balances los estados financieros condensados y demás documentación pertinente correspondiente al período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. Asimismo, tampoco ha transcripto al libro diario las operaciones del período comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre de 2022.

A los fines de dar cumplimiento a los requerimientos de la RG N° 629 de la CNV se deja constancia que la Sociedad mantiene en su sede social ubicada en Maipú 1 – Piso 4 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los libros societarios y contables correspondientes al período en curso y a ejercicios anteriores, mientras que cierta documentación respaldatoria contable y societaria, se mantiene almacenada en el depósito propiedad de la compañía, ubicado en Los Mirasoles, localidad de Monte Grande, partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires.

NOTA 27: HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO

Excepto por lo mencionado en las Notas 1, 6.e, 15.c) y 21, no se han producido con posterioridad al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, otros acontecimientos y/o transacciones que puedan afectar en forma significativa la situación financiera y/o los resultados de la Sociedad a dicha fecha.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Evolución de Propiedad, Planta y Equipo
Al 30 de septiembre de 2022, y 2021 y 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo A

Cuenta principal	Valores de origen				Depreciaciones				Neto resultante al cierre del período	Neto resultante al 31.12.2021
	Al comienzo del ejercicio	Altas	Bajas	Al cierre del período	Acumuladas al comienzo del ejercicio	Bajas	Del período (Anexo H)	Acumuladas al cierre del período		
Terreno	54.449.802	--	--	54.449.802	--	--	--	--	54.449.802	54.449.802
Inmuebles	484.041.512	--	--	484.041.512	14.978.284	--	7.241.114	22.219.398	461.822.114	469.063.228
Maquinarias	151.055.802	--	20.120.672	130.935.130	69.900.324	14.365.295	4.441.689	59.976.718	70.958.412	81.155.478
Instrumentos de medición	2.231.531	360.873	--	2.592.404	964.329	--	430.282	1.394.611	1.197.793	1.267.202
Rodados	3.124.247	--	--	3.124.247	1.360.213	--	168.048	1.528.261	1.595.986	1.764.034
Instalaciones	277.792.486	--	--	277.792.486	103.599.210	--	13.813.023	117.412.233	160.380.253	174.193.276
Herramientas y equipos	185.845.525	13.397.249	--	199.242.774	14.915.565	--	47.474.382	62.389.947	136.852.827	170.929.960
Muebles y útiles	1.999.950	561.249	--	2.561.199	197.055	--	577.940	774.995	1.786.204	1.802.895
Bienes de uso en tránsito	4.141.930	--	3.019.993	1.121.937	--	--	--	--	1.121.937	4.141.930
Totales 30.09.2022	1.164.682.785	14.319.371	23.140.665	1.155.861.491	205.914.980	14.365.295	74.146.478	265.696.163	890.165.328	958.767.805
Totales 30.09.2021	1.020.693.006	15.398.636	1.544.575	1.034.547.067	127.547.970	641.307	53.808.122	180.714.785	853.832.282	--

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Inversión en Sociedades
Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo C

30.09.2022													31.12.2021
Características de los valores							Información sobre el emisor						
Denominación / Emisor	Clase	Moneda	VN	Cantidad	Valor de Costo	Valor de libros	Según últimos Estados Contables Emitidos					% Particip. s/Capital Social	Valor de libros
							Actividad principal	Fecha	Capital Social	Resultado del período	Patrimonio Neto		
INVERSIONES NO CORRIENTES													
Acciones:													
Cincovial S.A. ⁽¹⁾	Acc. Ordinarias	\$	1	1.675.000	1.675.000	9.315.749	Construcción	31/12/21	33.500.000	--	29.777.905	5,00 %	151.730
CATESA	Acc. Ordinarias	\$	1	1.022.186	370.725	179.736	Construcción	31/12/21	25.873.718	--	7.587.106	5,00 %	298.494
Subtotal						9.495.485							450.224
Menos: Prev. Desvalorización de Acciones (Anexo E)						(179.736)							(298.494)
Total Inversiones en Asociadas						9.315.749							151.730

(1) Para la valuación de la asociada de referencia al 30 de septiembre de 2022, la Sociedad ha utilizado los últimos estados contables emitidos ajustados por las operaciones significativas ocurridas entre la fecha de los mismos y el 30 de septiembre de 2022, obtenidas de información de gestión.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Inversiones Financieras
Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo D

Cuenta Principal	Cantidad	Cotización	Valor de Libros	
			30.09.2022	31.12.2021
INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES				
Títulos Públicos				
Letra del Tesoro Nacional en pesos a descuento con vto. 31/03/2022	--	--	--	190.665.065
Letra del Tesoro Nacional en pesos ajustada por Cer a descuento vto. 31/03/2022	--	--	--	1.058.817.280
Letra del Tesoro Nacional en pesos ajustada por Cer a descuento vto. 20/01/2023	62.600.470	1,5325	95.935.220	--
Bono del Tesoro Nacional vinculado al dólar estadounidense vto. 29/04/2022	--	--	--	322.817.005
Obligaciones Negociables YPF S.A. Clase 12 en dólares estadounidenses vto. 12/06/2022	--	--	--	93.988.968
			95.935.220	1.666.288.318
Fondo Común de Inversión				
ALLARIA Ahorro pesos clase B FCI	5.637.028	16,2988	91.876.797	--
ALLARIA Renta fija pesos clase B FCI	51.935	18,9359	983.433	--
Toronto Trust Ahorro clase B FCI	6.948.437	8,7328	60.679.312	--
Delta Pesos clase B FCI	709.334	15,1167	10.722.783	--
Quinquela Pesos clase B FCI	24.091.675	8,0169	193.140.547	--
Schroder Liquidez clase B FCI	56.361.277	1,0677	60.176.935	--
Santander FCI Súper Ahorro \$ (Clase B)	--	--	--	357.225
Mariva Money Market Clase B FCI	--	--	--	43.071.631
IAM Ahorro Pesos Clase B FCI	677.657	7,5793	5.136.162	28.142.780
SBS Ahorro Pesos Clase B FCI	305.278	26,6425	8.133.356	56.757.275
			430.849.325	128.328.911
TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS CORRIENTES			526.784.545	1.794.617.229

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Evolución de Provisiones
Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo E

Rubros	Saldos al comienzo del ejercicio	Aumento / (Disminución) del período ⁽¹⁾	Utilizaciones / reexpresión del período	Saldos al cierre del período
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Para desvalorización de acciones	298.494	--	(118.758)	179.736
Total del Activo No Corriente	298.494	--	(118.758)	179.736
ACTIVO CORRIENTE				
Para desvalorización de otros activos financieros	1.109.253	--	(441.324)	667.929
Total del Activo Corriente	1.109.253	--	(441.324)	667.929
Total del Activo al 30.09.2022	1.407.747	--	(560.082)	847.665
Total del Activo al 30.09.2021	2.055.857	--	(504.378)	1.551.479
PASIVO				
PASIVO NO CORRIENTE				
Para Juicios y Contingencias	19.099.833	8.418.803	(5.765.562) ⁽²⁾	21.753.074
Total del Pasivo No Corriente	19.099.833	8.418.803	(5.765.562)	21.753.074
Total del Pasivo al 30.09.2022	19.099.833	8.418.803	(5.765.562)	21.753.074
Total del Pasivo al 30.09.2021	23.109.043	9.685.844	(6.402.636)	26.392.251

(1) Anexo H.

(2) Incluye pago de juicios por 1.377.746.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Costo de Obras y Prestaciones de Servicios
Por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo F

	9 meses		3 meses	
	<u>Al 30.09.2022</u>	<u>Al 30.09.2021</u>	<u>Al 30.09.2022</u>	<u>Al 30.09.2021</u>
Existencia de Inventarios al inicio del período	520.307.170	372.830.310	523.231.435	443.017.542
Compras del período	680.608.215	505.892.864	84.083.254	223.584.020
Gastos por servicios prestados según detalle en el Anexo H	3.128.560.534	3.636.239.562	988.529.678	1.297.703.669
Menos:				
Existencia de Inventarios al cierre del período (Nota 4)	<u>188.605.152</u>	<u>556.199.031</u>	<u>188.605.152</u>	<u>556.199.031</u>
Costos de Obras y Prestaciones de Servicios	<u>4.140.870.767</u>	<u>3.958.763.705</u>	<u>1.407.239.215</u>	<u>1.408.106.200</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Activos y Pasivos en Moneda Extranjera
Al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
(Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo G

Rubro	Al 30.09.2022			Al 31.12.2021
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio unitario vigente ⁽¹⁾	Monto en moneda local	Monto en moneda local ⁽²⁾
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
ANTICIPOS A PROVEEDORES				
Anticipos a subcontratistas	US\$ 909.099	147,12	133.746.634	211.044.671
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO				
Efectivo en caja y bancos	US\$ 25.044	147,12	3.684.416	56.459.459
	€ 6.849	143,957	985.927	1.299.743
			4.670.343	57.759.202
Total Activo Corriente y Activo			138.416.977	268.803.873
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR				
Proveedores	US\$ 449.923	147,32	66.282.722	37.864.559
	€ 60.152	144,521	8.693.182	14.701.627
			74.975.904	52.566.186
ANTICIPOS DE CLIENTES				
Soc. Art. 33 LGS N° 19.550 y otras partes relacionadas	US\$ --	--	--	37.003.873
Total del Pasivo Corriente y Pasivo			74.975.904	89.570.059

US\$: Dólares estadounidenses.

€: Euros.

(1) Tipo de cambio comprador/vendedor, según corresponda, al 30 de septiembre de 2022.

(2) Convertidos al tipo de cambio correspondiente al 31 de diciembre de 2021.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49

CREAURBAN S.A.
Información Requerida por el Art. 64 Apart. I Inc. B) de la LGS N° 19.550
Por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
 (Cifras expresadas en pesos – Notas 2.c y 2.d)

Anexo H

Cuenta principal	Gastos de Comercialización	Gastos de Administración	Gastos por Servicios Prestados	Total al 30.09.2022	Total al 30.09.2021
Servicios y prestaciones	--	21.180.439	1.905.762.077	1.926.942.516	2.696.540.027
Honorarios profesionales	--	93.544.700	3.118.432	96.663.132	80.084.615
Remuneraciones y cargas sociales	--	62.341.863	1.017.108.123	1.079.449.986	820.737.527
Movilidad, comida y hospedaje	--	--	19.160.512	19.160.512	18.700.239
Juicios y otros reclamos (Anexo E)	--	8.418.803	--	8.418.803	9.685.844
Impuestos, tasas y contribuciones	138.685.327	1.165.714	46.647.286	186.498.327	81.074.236
Seguros y garantías	--	--	11.007.756	11.007.756	8.161.223
Depreciación de propiedad, planta y equipo (Anexo A)	--	--	74.146.478	74.146.478	53.808.122
Gastos bancarios	--	3.161.688	--	3.161.688	10.916.593
Seguridad, vigilancia y limpieza	--	--	39.136.781	39.136.781	37.353.628
Gastos de oficina	--	34.274	9.514.335	9.548.609	7.096.627
Diversos	--	158.143	2.958.754	3.116.897	19.390.705
Total al 30.09.2022 (9 meses)	138.685.327	190.005.624	3.128.560.534	3.457.251.485	--
Total al 30.09.2021 (9 meses)	59.805.482	147.504.342	3.636.239.562	--	3.843.549.386
Total al 30.09.2022 (3 meses)	20.808.992	71.268.585	988.529.678	1.080.607.255	--
Total al 30.09.2021 (3 meses)	34.958.732	43.334.314	1.297.703.669	--	1.375.996.715

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe
de fecha 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

Marcelo Héctor Fuxman (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 - F° 85

Javier E. Leone (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 - F° 49



Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL
Miembro de Ernst & Young Global
25 de Mayo 487 – C1002ABL
Ciudad de Buenos Aires, Argentina
Tel.: (54-11) 4318-1600/4311-6644
www.ey.com/ar



Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. NEXIA
Firma miembro de Nexia Internacional
25 de Mayo 596 – C1002ABL
Ciudad de Buenos Aires, Argentina
Tel: (54-11) 4312-8525
www.estabe.com/ar

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
CREAURBAN S.A.
Domicilio Legal: Maipú 1, Piso 4to
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-68245768-2

I. Informe sobre los estados financieros

Introducción

1. Hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio adjuntos de Creaurban S.A. (la "Sociedad"), que comprenden: (a) el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, (b) el estado de resultado integral por los períodos de tres y nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, y los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de la Sociedad de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por su sigla en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros mencionados en el párrafo 1 de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34). La Dirección de la Sociedad es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros mencionados en el párrafo 1 basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés), adoptadas en Argentina con la vigencia establecida por la FACPCE. Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.



Pistrelli, Henry Martin y Asociados SRL
Miembro de Ernst & Young Global
25 de Mayo 487 – C1002ABL
Ciudad de Buenos Aires, Argentina
Tel.: (54-11) 4318-1600/4311-6644
www.ey.com/ar



Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. NEXIA
Firma miembro de Nexia Internacional
25 de Mayo 596 – C1002ABL
Ciudad de Buenos Aires, Argentina
Tel: (54-11) 4312-8525
www.estabe.com/ar

Conclusión

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- (a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1 no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- (b) Excepto por lo mencionado en la nota 26 de los estados financieros condensados, los estados financieros condensados mencionados en el párrafo 1. surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.
- (c) La información contenida en los puntos 2, 3, 4 y 5 de la “Reseña Informativa sobre los estados financieros condensados de período intermedio al 30 de septiembre de 2022”, presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, surge de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 adjuntos, y al 30 de septiembre de 2021, 2020 y 2019, que no se incluyen en el documento adjunto y sobre los cuales emitimos nuestros informes de revisión limitada de fechas 11 de noviembre de 2021, 4 de diciembre de 2020 y 8 de noviembre de 2019, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe, reexpresados a moneda de poder adquisitivo de la fecha de cierre del presente período.
- (d) Al 30 de septiembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino correspondiente a jubilaciones, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 15.735.984; no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

(Socio)

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 13

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85

Javier E. Leone
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 F° 49

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
CREAURBAN S.A.
Presente

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de **CREAURBAN S.A.** (en adelante, la “Sociedad”) y en cumplimiento de lo establecido en el inciso 5 del artículo 294 de la Ley General de Sociedades, Ley Nro. 19.550 y sus modificatorias, y las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), hemos efectuado una revisión limitada de los documentos detallados en el apartado I siguiente. Los documentos citados constituyen información preparada y emitida por la Dirección de la sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Nuestra responsabilidad consiste en informar sobre dichos documentos, basados en la revisión efectuada con el alcance descripto en el apartado II.

I. DOCUMENTOS OBJETO DE REVISIÓN LIMITADA

Estados financieros condensados intermedios correspondientes a los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, y sus notas explicativas, con el alcance que se menciona a continuación:

- a. Estado Condensado de Resultado Integral.
- b. Estado Condensado de Situación Financiera.
- c. Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio.
- d. Estado Condensado de Flujo de Efectivo.
- e. Notas a los Estados Financieros Condensados
- f. Anexos A, C, D, E, F, G y H.

II. ALCANCE DE LA REVISIÓN EFECTUADA

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en los ítems a) a f) del apartado I incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado I, hemos tenido en cuenta el trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. y Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 11 de noviembre 2022 de acuerdo con las Normas Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés).

Dichas normas establecen un alcance que es sustancialmente inferior a la aplicación de todos los procedimientos de auditoría necesarios para poder emitir una opinión profesional sobre los estados financieros condensados intermedios en su conjunto. Las referidas normas sobre revisiones limitadas consisten, básicamente, en aplicar procedimientos analíticos sobre los importes incluidos en los estados financieros condensados intermedios, efectuar comprobaciones globales y realizar indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros condensados intermedios.

Nuestra tarea incluyó la revisión de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión limitada efectuada por dichos profesionales. Es preciso señalar que en el presente no expresamos tal opinión.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

III. CONCLUSIÓN

Basado en la tarea realizada, según lo señalado en II de este informe, y en el informe emitido por los auditores externos, informamos que los estados financieros condensados de periodo intermedio al 30 de septiembre 2022 detallados en I contemplan todos los hechos y circunstancias significativos que son de nuestro conocimiento en virtud de las tareas realizadas y no tenemos observaciones que mencionar.

IV. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- Excepto por lo mencionado en la Nota 26 a los estados financieros condensados intermedios, los estados financieros condensados intermedios de CREAURBAN S.A. mencionados en I cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de CNV.
- Los estados financieros condensados intermedios de CREAURBAN S.A. mencionados en I surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto por lo mencionado en la Nota 26 a los estados financieros condensados intermedios.
- Durante el periodo de referencia finalizado el 30 de septiembre de 2022 he dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades, Ley Nro. 19.550 y sus modificatorias.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de noviembre de 2022.

Por Comisión Fiscalizadora

Martín Fernández Dussaut

Síndico Titular

Abogado C.P.A.C.F.

Tomo 84 – folio 757