

RESEÑA INFORMATIVA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

ÍNDICE

1. Comentarios Generales (1)
2. Síntesis de la Estructura Situación Financiera Comparativa (2)
3. Síntesis de la Estructura de Resultado Integral (2)
4. Síntesis de la Estructura de Flujo de Efectivo (2)
5. Índices comparativos (2)
6. Datos estadísticos de Ventas y Prestaciones de Servicios (1)
7. Perspectivas (1)

(1) Información no cubierta por el Informe de los auditores independientes.

(2) Información cubierta por el Informe de los auditores independientes.

RESEÑA INFORMATIVA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE NUEVE MESES
FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

Información requerida por el Cap. III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de
Valores (N.T. 2013)

De acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) sobre normas relativas a la forma de presentación de los estados financieros, el Directorio de la Sociedad ha aprobado la presente Reseña Informativa en base a sus estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018 y estados financieros al 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019 y 2018.

1. COMENTARIOS GENERALES (Información no cubierta por el informe de los auditores independientes)

Creaurban S.A. (en adelante “Creaurban” o “la Sociedad”) es una empresa especializada en el sector de Arquitectura y Desarrollos Inmobiliarios. Fue constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 1995, y con sus más de 20 años de experiencia es una compañía de vanguardia por su visión e intervención en la transformación urbana, integrada por un equipo de profesionales altamente capacitado en la ejecución de este tipo de obras.

La estrategia de negocios transversal de Creaurban S.A., le permite satisfacer las distintas demandas y necesidades de cada segmento del mercado, con el máximo estándar de calidad. En el segmento de desarrollos inmobiliarios, cuentan entre sus proyectos ejecutados, los emprendimientos en Puerto Madero de Madero Plaza, Torres Mulieris y Torres del Yacht, como así también el proyecto Art - María (en forma conjunta con SACDE a través de Madero Urbana S.A.) y el mega emprendimiento suburbano Mirasoles de Monte Grande, en la provincia de Buenos Aires.

En el segmento de obras de arquitectura, desde el año 1997, la firma entregó más de 1.500 unidades de vivienda y ha construido más de 215.000 m². Entre los proyectos arquitectónicos más importantes, se destacan la construcción del Hospital de Alta complejidad “El Cruce” en Florencio Varela, la reforma en la Basílica de Luján y la construcción de viviendas sociales en el partido de Monte Grande, todos ellos en la provincia de Buenos Aires.

La Sociedad es controlada desde el año 2007 por SACDE S.A, una de las más fuertes constructoras de la Argentina, posicionada como líder y referente en los mercados, con antecedentes en proyectos de infraestructura en Brasil, Colombia, República Dominicana, Chile y Uruguay, en los cuales participó a través de sus sociedades controladas, entre ellas la Sociedad. Cuenta con los recursos técnicos, humanos, capacidad de gestión, con los más altos estándares de calidad y profesionalismo que, sumado a un completo parque de maquinarias, posibilitan su participación en la ejecución de los más grandes proyectos de la región.

Es de destacar que, el 9 de diciembre de 2020, los Directorios de nuestra sociedad controlante 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. Luego, con fecha 30 de marzo de 2021, los Directorios de ambas sociedades suscribieron y aprobaron el correspondiente compromiso previo de fusión. Dicho trámite fue inscripto por parte de la IGJ con fecha 5 de enero de 2022.

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. 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. Es de destacar que, en base a lo mencionado en los párrafos precedentes, la Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros condensados de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias, teniendo además en cuenta que, durante el pasado ejercicio 2021, el contexto pandémico ha impactado sobre los márgenes de las operaciones actuales de la Sociedad.

En lo que respecta a los trabajos en ejecución de la Sociedad, durante el período 2022 se encuentra culminando la 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”), 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. Este proyecto, contó con enmiendas a la propuesta original firmadas con fecha 7 de octubre de 2020, 22 de septiembre de 2021 y 6 de enero de 2022, mediante las cuales se fueron ampliando los plazos de obra y se actualizaron los alcances y precios de la misma.

Asimismo, durante el presente período, continuaron los trabajos en el emprendimiento a realizarse sobre varios inmuebles sitios en Av. Figueroa Alcorta y La Pampa, en la Ciudad de Buenos Aires, proyecto acordado con 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.

Por otro lado, en el presente período se avanzaron con los trabajos en el complejo de viviendas de lujo ubicado sobre la calle Martín Coronado 3300, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma 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”.

En lo que respecta al segmento de obras públicas, durante el presente período la Sociedad continuó con la ejecución de la obra 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”).

Es de destacar que, 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 U\$S 200.000.000. Asimismo, durante el ejercicio 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 S.G.F.C.I. 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 U\$S 300.000.000, no había sido concretada aún.

Por otro lado, en el marco del régimen de oferta pública aprobado junto a un programa global de Valores Representativos de Deuda de Corto Plazo (“VCP”) durante el ejercicio 2018 por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, con fecha 7 de marzo de 2019 se emitieron VCP que fueron cancelados en tiempo y forma. Durante el ejercicio 2019, la Asamblea General Ordinaria de Accionistas aprobó, entre otras cuestiones, la creación de un nuevo programa de Obligaciones Negociables (“ONs”), dentro del cual se realizó la emisión de distintas clases de ONs; las Clases 1, 3, 4, 5 y 6 que se encuentran ya canceladas y, posteriormente las Clases 7 y 8; emitiendo con fecha 13 de septiembre de 2021 la Clase 7 y, con fecha 25 de febrero de 2022 la Clase 8.

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

Es de destacar que, 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 a los estados financieros condensados).

Asimismo, cabe mencionar que, 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 de un nuevo programa de Obligaciones Negociables de Creaurban S.A. por un monto de U\$S 40.000.000 o su equivalente en otra moneda. Y que, con fecha 13 de diciembre de 2021, la Asamblea General Ordinaria de accionistas de la Sociedad 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). La misma fue aprobada por la CNV con fecha 03 de febrero de 2022 bajo el número: RESFC-2022-21613-APN-DIR#CNV.

Además, debe destacarse que la Sociedad y sus accionistas, han desarrollado herramientas de planificación financiera en el sistema local, para complementar y diversificar las fuentes de financiamiento de la Sociedad en adición al mercado de capitales, lo cual le permite a CREAURBAN S.A. proyectar oportunidades futuras de negocios y asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

2. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA

(Cifras expresadas en pesos – Nota 2.d)

La Sociedad incluye la estructura financiera por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021, 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.09.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Activo Corriente	2.995.219.829	7.526.550.067	11.046.530.233	5.820.471.734	4.345.725.716
Activo No Corriente	9.137.307.951	10.032.816.668	6.616.080.584	6.060.672.565	6.311.527.910
Total del Activo	<u>12.132.527.780</u>	<u>17.559.366.735</u>	<u>17.662.610.817</u>	<u>11.881.144.299</u>	<u>10.657.253.626</u>
Pasivo Corriente	3.336.874.081	7.512.343.901	10.025.624.709	4.424.149.624	2.390.770.444
Pasivo No Corriente	3.144.479.667	3.292.254.246	1.536.161.963	1.487.762.434	1.709.192.789
Total del Pasivo	<u>6.481.353.748</u>	<u>10.804.598.147</u>	<u>11.561.786.672</u>	<u>5.911.912.058</u>	<u>4.099.963.233</u>
Patrimonio Total	<u>5.651.174.032</u>	<u>6.754.768.588</u>	<u>6.100.824.145</u>	<u>5.969.232.241</u>	<u>6.557.290.393</u>
Total del Pasivo y Patrimonio	<u>12.132.527.780</u>	<u>17.559.366.735</u>	<u>17.662.610.817</u>	<u>11.881.144.299</u>	<u>10.657.253.626</u>

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

3. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE RESULTADOS INTEGRAL

(Cifras expresadas en pesos – Nota 2.d)

La Sociedad incluye la estructura integral de resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Resultado operativo	(360.091.595)	(1.478.045.621)	172.665.163	672.776.713	(758.851.843)
Resultados financieros	(407.551.699)	(243.162.936)	626.543.021	65.513.911	103.111.937
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	232.542.562	180.424.983	(158.203.334)	(543.370.268)	(424.179.801)
Resultado participación en asociada	9.164.019	(16.002.643)	(3.428.172)	8.383.701	14.848.212
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	<u>(687.115.256)</u>	<u>2.173.799.094</u>	<u>(501.648.305)</u>	<u>1.732.558</u>	<u>3.205.130.038</u>
Resultado neto del período, antes del Impuesto a las Ganancias	(1.213.051.969)	617.012.877	135.928.373	205.036.615	2.140.058.543
Impuesto a las Ganancias y Diferido	<u>109.457.413</u>	<u>(43.295.184)</u>	<u>(79.596.906)</u>	<u>(363.695.364)</u>	<u>(725.222.615)</u>
Resultado neto del período	<u>(1.103.594.556)</u>	<u>573.717.693</u>	<u>56.331.467</u>	<u>(158.658.749)</u>	<u>1.414.835.928</u>
Resultado Integral Total Neto del período	<u>(1.103.594.556)</u>	<u>573.717.693</u>	<u>56.331.467</u>	<u>(158.658.749)</u>	<u>1.414.835.928</u>

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

4. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE FLUJO DE EFECTIVO

(Cifras expresadas en pesos – Nota 2.b)

La Sociedad incluye la estructura de flujo de efectivo por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Flujo Neto de Efectivo Generado por / (Utilizado en) las Actividades Operativas	1.688.761.606	491.373.116	(2.994.412.856)	1.380.174.964	(200.236.053)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Inversión	--	(452.615.596)	(1.985.123.286)	(2.684.137.252)	689.055
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Financiación	<u>(1.755.388.496)</u>	<u>146.827.585</u>	<u>4.995.693.354</u>	<u>1.291.720.419</u>	<u>176.315.339</u>
(Disminución) / Aumento Neto del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>(66.626.890)</u>	<u>185.585.105</u>	<u>16.157.212</u>	<u>(12.241.869)</u>	<u>(23.231.659)</u>
Resultados Financieros y por Tenencia Generado por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	250.700	90.431	82.276	3.093.637	7.994.563

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

Martín Fernández 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

5. ÍNDICES COMPARATIVOS.

	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Liquidez ^(a)	0,90	0,90	1,14	1,40	1,82
Solvencia ^(b)	0,87	0,54	0,54	1,11	1,60
Inmovilización del capital ^(c)	0,75	0,53	0,35	0,52	0,59
Rentabilidad ^(d)	(0,29)	0,09	0,01	(0,02)	0,30

(a) Activo Corriente / Pasivo Corriente.

(b) Patrimonio atribuible a los Propietarios / Pasivo Total.

(c) Activo No Corriente / Activo Total.

(d) Ganancia / (Pérdida) Neta del Período / Patrimonio Atribuible a los Propietarios.

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

Martín Fernández 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

6. DATOS ESTADÍSTICOS DE VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

(Cifras expresadas en pesos – Nota 2.d)

Se incluye la estructura de ventas y prestaciones de servicios por tipo de obra por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2022, 2021, 2020, 2019 y 2018:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Ingresos por Construcción Proyectos Privados	3.645.043.565	2.479.076.725	1.781.846.756	1.713.628.412	--
Ingresos por Construcción Proyectos Públicos	166.341.763	128.205.343	215.573.883	325.858.762	385.697.850
Ingresos por alquileres	<u>24.063.468</u>	<u>20.288.540</u>	<u>6.666.018</u>	<u>9.189.178</u>	<u>14.068.060</u>
Total de Ingresos	<u>3.835.448.796</u>	<u>2.627.570.608</u>	<u>2.004.086.657</u>	<u>2.048.676.352</u>	<u>399.765.910</u>

Damián Mindlin
Presidente

7. PERSPECTIVAS

El año 2021 ha sido para nuestra empresa un año de recuperación, luego de haber atravesado las atípicas circunstancias que nos planteó el 2020 con la pandemia COVID 19. De esta manera encaramos el 2022 con el objetivo de afianzar esta recuperación y consolidar esta tendencia.

En lo referente tanto a obras públicas como a obras privadas, existe la expectativa de una mayor inversión en ambos sectores. En este sentido, en CREAURBAN S.A. estamos cotizando proyectos inmobiliarios tanto de oficinas, residenciales y obras de restauración y puesta en valor de edificios históricos con la expectativa de poder obtener durante este año nuevos contratos.

Cabe destacar que la Sociedad cuenta con un probado equipo profesional multidisciplinario, con alta capacitación y experiencia en los sectores de arquitectura y desarrollo inmobiliario, que le permite satisfacer las distintas demandas y necesidades de cada segmento del mercado, con el máximo standard de calidad.

El Directorio desea expresar su agradecimiento al personal de la Compañía por el espíritu de colaboración demostrado, así como a los accionistas, socios y proveedores por la confianza y el apoyo prestado.

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