

**COMISIÓN NACIONAL DE VALORES  
BOLSAS Y MERCADOS ARGENTINOS S.A.  
MERCADO ABIERTO ELECTRÓNICO S.A.**

**Presente**

**Ref.:** Generación Mediterránea S.A. - Central Térmica Roca S.A. – Hecho Relevante – Respuesta a solicitud de información de CNV.

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Uds., en mi carácter de Responsable Suplente de Relaciones con el Mercado de Generación Mediterránea S.A. (“GEMSA”) y Central Térmica Roca S.A. (“CTR”, y junto con GEMSA, las “Co-Emisoras”), con domicilio en Av. Leandro N. Alem 855, piso 14, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en relación con la solicitud de información sobre valores negociables en circulación de las Co-Emisoras efectuada por la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) a las Co-Emisoras con fecha 7 de enero de 2025.

**Presentación de información financiera**

La información financiera incluida en la presente nota incluye información combinada de GEMSA y sus subsidiarias (incluyendo a CTR y a Generación Litoral S.A.) y de Albanesi Energía S.A. (“AESA”), la cual se encuentra en proceso de fusión por absorción con GEMSA, siendo esta última la entidad sobreviviente.

**Impacto del Endeudamiento**

A continuación, se expone el valor de los activos totales y patrimonio neto combinados de GEMSA y sus subsidiarias (incluyendo CTR y Generación Litoral S.A.) y AESA, según los estados financieros intermedios con revisión limitada al 30 de septiembre de 2024, disponibles en la AIF bajo el ID # 3282517 y 3282308 respectivamente.

Se aclara que la información sobre activo y patrimonio neto de GEMSA expresada a continuación incluye a Generación Litoral S.A. (“GELI”) por ser subsidiaria de GEMSA. En tal sentido, por consistencia, en el cálculo de endeudamiento total hemos incluido la deuda financiera de Generación Litoral S.A.

En relación con el endeudamiento en base al requerimiento realizado por la CNV, el mismo asciende a USD 1.467,9 millones (USD 1.299,4 millones para GEMSA y subsidiarias, y AESA y USD 168,5 millones para GELI según lo informado en el Anexo I). Para más información sobre el saldo de deuda, los instrumentos y el cronograma de vencimientos, véase el Anexo I del presente.

Conforme a los estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2024, se señala que (a) los activos ascienden a USD 1.831,1 millones (USD 1.581,2 millones para GEMSA y USD 249,9 millones para AESA) representando el 1,25x del endeudamiento informado; (b) el Patrimonio Neto era de USD 75,2 millones (USD 73,1 millones para GEMSA y USD 2,1 millones para AESA) representando el 0,05x del endeudamiento informado.

En relación con el valor del Patrimonio Neto cabe destacar que, entre los años 2019 y 2024, las compañías del Grupo Albanesi invirtieron más de USD 600 millones en la ampliación de dos plantas de generación de energía en las Provincias de Buenos Aires y Córdoba y en la construcción de una nueva planta de cogeneración en la provincia de Santa Fe. Las dos ampliaciones ya se encuentran operativas, una a partir de abril 2024 (Central Térmica Ezeiza) y la segunda a partir de diciembre 2024 (Central Térmica M. Maranzana). En cuanto a la nueva planta de cogeneración (Central Térmica Cogeneración Arroyo Seco), se encuentra parcialmente operativa desde septiembre 2024 y estará completamente operativa durante el primer trimestre de 2025. Los tres proyectos involucran un EBITDA incremental que se estima en USD 88 millones por un plazo de entre 12 y 13 años.

Dicho proceso tuvo su correlato en el incremento de la deuda de las compañías, la cual se encuentra mayormente denominada en dólares. La volatilidad cambiaria observada entre 2019 y 2024 generó significativos costos financieros producto del impacto inmediato de las constantes devaluaciones del peso sobre el saldo de deuda en dólares, afectando el resultado y consecuentemente el patrimonio de las compañías. Vale aclarar que, si bien los ingresos de las compañías están nominados fundamentalmente en dólares y relacionados a contratos de capacidad de largo plazo, la mejora de los resultados (y consecuentemente a nivel patrimonial) se observará en forma gradual en la medida que se vayan realizando los ingresos durante el plazo de los contratos.

### **Estimación de cumplimiento**

A continuación, se describen los puntos más importantes del plan integral de recomposición de pasivos que se encuentra llevando a cabo por parte de las Co-Emisoras:

#### *1) Reorganización societaria.*

Tal como fuera mencionado anteriormente, los Directorios de las sociedades GEMSA y AESA dispusieron iniciar un proceso de reorganización societaria con el objetivo de (a) consolidar todo el negocio de generación de energía eléctrica del Grupo Albanesi en GEMSA; (b) simplificar la estructura societaria; y (c) reducir costos, aprovechando sinergias operativas e impositivas. Al 30 de septiembre 2024, el EBITDA de los últimos 12 meses de GEMSA y AESA era de USD 161 millones.

#### *2) Inicio de operación de los proyectos vinculados al plan de inversión.*

El Grupo Albanesi se encuentra en la fase final del proceso de ampliación de su capacidad de generación que comenzó en el año 2019. Como se comentó en el punto anterior, al día de la fecha dos de los proyectos ya están operativos, y el tercero de ellos se encuentra operativo parcialmente, tal como se describe a continuación:

- (a) *Central Térmica Ezeiza*: en abril 2024 finalizó la obra de ampliación y cierre del ciclo combinado de dicha central, lográndose una duplicación de su potencia instalada, al pasar de 150 MW a 304 MW.
- (b) *Central Térmica Modesto Maranzana*: en junio 2024 se logró la habilitación comercial por parte de CAMMESA de la octava turbina de gas para dicha central por una capacidad adicional de 54 MW. La inauguración de la segunda etapa y finalización de proyecto ocurrió en diciembre 2024, habiéndose puesto en servicio la nueva turbina de vapor (67 MW). El proyecto agregó 121 MW de nueva capacidad, en el marco de un ciclo combinado de 221 MW y llevando la capacidad total de la central a 471 MW.
- (c) *Central Térmica Arroyo Seco*: la primera etapa del proyecto ya se encuentra operativa desde septiembre 2024, mediante el inicio de operación de dos turbinas de gas con una capacidad de 108 MW. El proyecto se completará durante el primer trimestre de 2025, mediante la puesta en marcha de la caldera y una turbina de vapor (25MW), alcanzando los 133 MW de nueva capacidad.

Adicionalmente, a partir de abril 2024, GM Operaciones S.A.C. (afiliada peruana del grupo) comenzó a operar la totalidad de la planta de cogeneración que le suministrará energía y vapor a la refinería de Petroperú en Talara, Perú. Esto se da en el marco del contrato de Operación y Mantenimiento ejecutado en 2022 y adjudicado en el marco de una licitación competitiva. Este contrato reportará inicialmente un EBITDA incremental de USD 10 millones anuales, esperando que llegar a los USD 14 millones hacia fines de 2026.

Estos hitos operativos representan 4 consecuencias positivas claras:

- Eliminación del riesgo de construcción.
- Incremento del EBITDA anual, proyectando una mejora gradual entre el segundo trimestre de 2024 y último trimestre de 2025, estimando para ese entonces un valor por encima de los USD 250 millones.

- Mejora sustancial de las métricas financieras.
- Flujos predecibles y estables hasta 2036 en función de contratos de abastecimiento de energía (PPAs Argentina) y 2043 en virtud del Contrato de Suministro en Perú.

### 3) *Situación de Pagos de CAMMESA.*

Como fue de público conocimiento, la nueva administración paralizó pagos a los generadores entre febrero y mayo 2024, alcanzando la demora de CAMMESA un máximo histórico de 141 días. En ese contexto, la deuda de CAMMESA con la compañía alcanzó un máximo de USD 78 millones correspondientes a las transacciones de diciembre 2023 y enero, febrero y marzo 2024.

En mayo de 2024 finalmente se llegó a un acuerdo con la totalidad de los generadores, aunque la demora tuvo para las Co-Emisoras un impacto económico y financiero relevante como consecuencia de (a) que se implementó una quita efectuada en las transacciones de los meses de diciembre 2023 y enero 2024; (b) no se reconocieron los intereses por mora para las transacciones de diciembre 2023 y enero y febrero 2024; y (c) el incremento de los costos financieros por incremento de deuda de corto plazo.

Dicho impacto fue parcialmente mitigado por las Co-Emisoras con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XXXI (bono internacional) en mayo de 2024, la toma de líneas bancarias locales y el libramiento de pagarés bursátiles. A partir del cierre del acuerdo con CAMMESA, se regularizaron los pagos con plazos menores de 60 días.

### 4) *Plan de refinanciación de pasivos financieros de GEMSA y AESA.*

En consideración a los puntos mencionados precedentemente, la Gerencia y la Dirección de las compañías trabajaron durante 2024 en un plan de refinanciación de pasivos financieros de GEMSA y AESA en simultáneo (teniendo en cuenta el proceso de Reorganización Societaria comentado anteriormente), con el objetivo de que los servicios de deuda sean consistentes con el negocio de las compañías cuyos contratos de largo plazo tienen una vida promedio superior a los 8 años y reducir el riesgo de refinanciación.

En este sentido, y en línea con lo anteriormente expuesto, durante el mes de agosto 2024 se informó al mercado que se avanzaría con un canje global de obligaciones negociables locales con vencimiento en los próximos 30 meses. Dicho proceso se cerró en agosto 2024, donde se obtuvo una aceptación voluntaria del 83% (USD 336 millones) mediante la emisión de nuevas obligaciones negociables (Clases XXXV, XXXVI, XXXVII y XXXVIII), logrando una extensión de plazo de 3 años y dando tiempo a que se pueda observar la mejora en los ingresos vinculada a la entrada en operación de los proyectos. Adicionalmente, con el objetivo de dar protecciones a los inversores locales, se incluyó una opción a favor de los tenedores de las nuevas obligaciones negociables de, en caso de que las compañías emitiesen un bono internacional con garantías, poder sumarse a dicha estructura para mejorar su posición crediticia mediante la incorporación de colateral.

Finalizada la refinanciación antes descrita, las compañías realizaron un proceso similar a efectos de refinanciar sus tres bonos internacionales con vencimientos en 2026 y 2027, emitiendo un nuevo bono internacional por un total de USD 353 millones con vencimiento en 2031 (Obligaciones Negociables Clase XXXIX). En el marco de dicho proceso, USD 211 millones fueron canje de los bonos internacionales vigentes y USD 142 millones nuevos fondos provenientes de los mercados internacionales cuyo uso de fondos fue fundamentalmente refinanciación de pasivos. Este nuevo bono internacional involucró garantías, mejorando la posición de los inversores que canjearon la deuda y gatillando la opción antes descrita a favor de los inversores que participaron del canje local para sumarse a la nueva estructura. En este último proceso, se sumaron USD 28 millones que hoy comparte garantías con el nuevo bono internacional (Obligaciones Negociables Clase XL y XLI).

Estos ejercicios permitieron (a) mejorar el perfil de vencimientos de los próximos 2 años; (b) reducir la cantidad de instrumentos en el mercado, simplificando el análisis crediticio; (c) mejorar la liquidez de los instrumentos mediante la consolidación en menos instrumentos; y (d) mejorar la posición de los inversores mediante la incorporación de garantías.

Adicionalmente, cabe destacar que las compañías se encuentran trabajando en alternativas de financiamiento por aproximadamente USD 65 millones cuyo uso de fondos será reducir exposición a deuda en pesos y de corto plazo, extender plazos y bajar el costo de financiamiento. Esto incluirá como prioridad

la cancelación de la casi totalidad de los pagarés bursátiles y en segunda instancia el reemplazo parcial de líneas bancarias en pesos.

A la fecha y en base a los ejercicios descritos, con los proyectos en funcionamiento y el EBITDA incremental antes mencionado, las Co-Emisoras estiman tener capacidad financiera adecuada para hacer frente a sus compromisos financieros.

La información contenida en la presente y en sus respectivos anexos se basa en el conocimiento actual de los hechos y circunstancias vigentes, en informes internos y en determinadas suposiciones sobre eventos futuros. Esta información, al igual que las estimaciones y proyecciones aquí incluidas, no ha sido objeto de auditoría. La información aquí contenida es de carácter ilustrativo y no constituye una representación definitiva de la situación financiera ni una base exclusiva para la toma de decisiones financieras, de inversión o de cualquier otra naturaleza.

Las proyecciones y estimaciones reflejan un ejercicio de buena fe basado en eventos futuros previstos; no obstante, no debe asumirse que el desempeño futuro será plenamente consistente con los datos aquí presentados ni con el desempeño operativo y financiero histórico.

A pesar de los esfuerzos realizados para garantizar la precisión y coherencia de la información, es posible que existan errores u omisiones debido a las limitaciones inherentes al uso de suposiciones y estimaciones o a la falta de información completa disponible en el momento de la elaboración de la presente. Se recomienda a los destinatarios buscar asesoramiento profesional independiente y realizar las verificaciones pertinentes antes de adoptar decisiones basadas en la información aquí contenida.

Sin otro particular, saludo a Uds. muy atentamente,

---

Juan Gregorio Daly  
Responsable Suplente de Relaciones con el Mercado de  
Generación Mediterránea S.A.,  
Central Térmica Roca S.A. y Albanesi Energía S.A.

## Anexo I

### **SALDO DE DEUDA Y CRONOGRAMA DE VENCIMIENTOS**

#### *Obligaciones Negociables*

Para información sobre el stock de obligaciones negociables de GEMSA y su cronograma de vencimientos al 31 de diciembre de 2024, véase el Informe Trimestral de Obligaciones Negociables publicado en la AIF bajo el ID # 3299693.

Para información sobre el stock de obligaciones negociables de CTR y su cronograma de vencimientos al 31 de diciembre de 2024, véase el Informe Trimestral de Obligaciones Negociables publicado en la AIF bajo el ID # 3299694.

Para información sobre el stock de obligaciones negociables de AESA y su cronograma de vencimientos al 31 de diciembre de 2024, véase el Informe Trimestral de Obligaciones Negociables publicado en la AIF bajo el ID # 3299695.

Para información sobre el stock de obligaciones negociables de GELI y su cronograma de vencimientos al 31 de diciembre de 2024, véase el Informe Trimestral de Obligaciones Negociables publicado en la AIF bajo el ID # 3299699.

#### *Pagarés Bursátiles*

Se aclara que las Co-Emisoras se encuentran evaluando distintas alternativas de financiamiento con el objeto mejorar la estructura de capital mediante la cancelación de deuda en pesos de corto plazo, incluyendo los pagarés bursátiles que se describen a continuación, para migrar a deuda en dólares de mediano plazo, ajustando la moneda de sus pasivos a la de su cobranza, extendiendo plazos y reduciendo el costo financiero.

Se aclara que GEMSA y CTR cuentan con líneas de crédito con bancos y que parte de tales líneas se aplican a avalar pagarés por lo que se incluyó tal distinción ya que, vencido el instrumento, la línea continua disponible para su uso.

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de pagarés bursátiles de GEMSA avalados por línea de crédito bancaria suma USD 2,2 millones, mientras que el saldo del resto de los pagarés bursátiles emitidos por GEMSA, convertido a Dólares, suma USD 46 millones, y cuenta con el siguiente cronograma de vencimientos:

#### **Pagarés Bursátiles avalados por línea de crédito Bancaria en USD**

Enero 2025 – USD 1 millón

Marzo 2025 – USD 0,5 millones

Abril 2025 a Diciembre 2025 – USD 0,7 millones

**Total = USD 2,2 millones**

#### **Pagarés Bursátiles en USD**

Enero 2025 – USD 0,2 millones

Febrero 2025 – USD 0,3 millones

Abril 2025 a Diciembre 2025 – USD 5,8 millones

**Total = USD 6,3 millones**

#### **Pagarés Bursátiles en AR\$**

Enero 2025 – AR\$ 19.164 millones

Febrero 2025 – AR\$ 18.338 millones

Marzo 2025 – AR\$ 2.838 millones

Abril 2025 a Diciembre 2025 – AR\$ 1.437 millones

**Total = AR\$ 42.027 millones**

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de pagarés bursátiles de CTR avalados por línea de crédito bancaria suma USD 1,7 millones y cuenta con el siguiente cronograma de vencimientos. No cuenta con otros pagarés bursátiles emitidos.

**Pagarés Bursátiles avalados por línea de crédito Bancaria en USD**

Marzo 2025 – USD 0,7 millones

Abril 2025 a Diciembre 2025 – USD 1 millón

**Total = USD 1,7 millones**

Al 31 de diciembre de 2024, el saldo de pagarés bursátiles de AESA suma US\$ 2,1 millones y cuenta con el siguiente cronograma de vencimientos:

**Pagarés Bursátiles en USD**

Marzo 2025 – USD 1,1 millones

Abril 2025 a Diciembre 2025 – USD 1 millón

**Total = USD 2,1 millones**

*Cheques Electrónicos*

A continuación, se detalla el cronograma de pagos de los cheques electrónicos emitidos por GEMSA al 31 de diciembre de 2024. Se aclara que la compañía cuenta con una línea de crédito para financiar capital de trabajo con Nuevo Banco La Rioja por hasta AR\$ 13.650 millones que se instrumenta a través de cheques por lo que la información incluye la correspondiente distinción por tratarse de contrapartes distintas y al ser operaciones que habitualmente se renuevan en el marco de dicha línea. El resto de los cheques electrónicos suman AR\$ 5.910 millones.

**Línea de Crédito Bancaria**

Enero 2025 – AR\$ 8.830 millones

Febrero 2025 – AR\$ 2.100 millones

Marzo 2025 – AR\$ 2600 millones

**Resto**

Enero 2025 – AR\$ 3.910 millones

Febrero 2025 – AR\$ 2.000 millones

CTR no cuenta con cheques electrónicos emitidos.

A continuación, se detalla el cronograma de pagos de los cheques electrónicos emitidos por AESA:

Enero 2025 – AR\$ 50 millones