

## SUPLEMENTO DE PROSPECTO



Creaurban S.A.

EMISORA



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

AVALISTA

**OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 5 DENOMINADAS EN PESOS A TASA VARIABLE CON VENCIMIENTO A LOS 12 MESES DESDE LA FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN POR UN VALOR NOMINAL DE HASTA \$ 1.000.000.000 (PESOS MIL MILLONES) AMPLIABLE HASTA \$ 2.000.000.000 (PESOS DOS MIL MILLONES)**

**A EMITIRSE EN EL MARCO DEL PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR HASTA US\$ 40.000.000 (O SU EQUIVALENTE EN OTRAS MONEDAS)**

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

El presente suplemento de prospecto (el "Suplemento") corresponde a las obligaciones negociables clase 5 denominadas y pagaderas en pesos a tasa de interés variable con vencimiento a los 12 (doce) meses de la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal en pesos de hasta \$ 1.000.000.000 (pesos mil millones) ampliables hasta \$ 2.000.000.000 (pesos dos mil millones) (las "Obligaciones Negociables") a ser emitidas por Creaurban S.A. ("Creaurban", la "Sociedad", la "Emisora" o la "Compañía", indistintamente) en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por hasta US\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) (el "Programa") y complementa y deberá ser leído en conjunto con el prospecto de Programa de fecha 14 de julio de 2020 publicado en la Autopista de Información Financiera (la "AIF") bajo el ID 2634865 (el "Prospecto").

Las Obligaciones Negociables podrán ser integradas: (i) en efectivo, en pesos; y/o (ii) en especie, mediante la entrega de obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) clase 3 de la Emisora emitidas con fecha 23 de julio de 2020 por un monto de \$1.199.788.595 con vencimiento el 23 de abril de 2021, a una tasa de interés de variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 3 más un margen de corte de 4,5% (código BYMA CUC30 y código CVSA 54836) bajo el Programa (las "Obligaciones Negociables Clase 3") conforme a la Relación de Canje (según se define más adelante). Para más información, ver la Sección "Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables" en este Suplemento.

Las Obligaciones Negociables serán obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones y serán emitidas y colocadas en los términos y en cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la ley N° 23.576 y sus modificatorias (la "Ley de Obligaciones Negociables"), la ley N° 26.831 de Mercado de Capitales, y sus modificatorias y reglamentarias, incluyendo, sin limitación, el decreto N° 1023/13 y la Ley N° 27.440 (la "Ley de Mercado de Capitales"), y las normas de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") según texto ordenado por la Resolución General N° 622/2013 y sus modificatorias (las "Normas de la CNV") y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable.

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

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

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

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

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

**Oferta Pública autorizada por Resolución N° 20.302 de fecha 21 de junio de 2019 del Directorio de la CNV. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto y/o el Suplemento. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto y/o el presente Suplemento, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Suplemento contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento de los inversores con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes.**

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

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

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

El Directorio de la Emisora manifiesta, con carácter de declaración jurada, que la Emisora, sus beneficiarios finales y las personas humanas o jurídicas que tengan como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejerzan el control final, directo o indirecto sobre ella, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

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

**Creaurban**  
30-68245768-2 - Tel: 54 11 4344 6700  
Florida 868, piso 1°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires – República  
Argentina  
[titulos@creaurban.com.ar](mailto:titulos@creaurban.com.ar)

#### Organizadores



#### Banco Santander Río S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 72



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

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 64



#### Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 22



#### SBS Trading S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 53

#### Agentes Colocadores



#### Banco Santander Río S.A.

Agente de Liquidación y  
Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 72



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

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 64



#### Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.

Agente de Liquidación y  
Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 22



#### SBS Trading S.A.

Agente de Liquidación y Compensación  
y Agente de Negociación Integral  
Matrícula CNV Nº 53



#### Banco Hipotecario S.A.



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



**Banco Mariva S.A.**  
Agente de liquidación y  
Compensación y Agente de  
Negociación Integral  
Matrícula CNV N° 49

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



**Allaria Ledesma & Cía. S.A.**  
Agente de liquidación y Compensación  
y Agente de Negociación Integral  
Matrícula CNV N° 24

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



**Invertir en Bolsa S.A.**  
Agente de liquidación y  
Compensación y Agente de  
Negociación Integral Matrícula  
CNV N° 246



**AdCap Securities Argentina S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación y Agente de  
Negociación Propio  
Matrícula CNV N° 148



**Negocios Financieros y Bursátiles S.A.**  
Agente de liquidación y Compensación y Agente de  
Negociación Propio  
Matrícula CNV N° 688

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires –**

**La fecha de este Suplemento es 18 de marzo de 2021**

## ÍNDICE

NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES .....	1
Aprobaciones Societarias.....	2
Definiciones .....	2
Redondeo .....	2
Declaraciones Sobre el Futuro.....	2
OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	3
Términos y condiciones de las Obligaciones Negociables .....	3
Eventos de Incumplimiento.....	11
DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA.....	13
Credenciales y Proyectos en Ejecución.....	13
Información Contable y Financiera del Avalista .....	14
Desarrollo del Negocio Privado .....	16
Capital Social. Accionistas principales .....	16
PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	18
Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte para las Obligaciones Negociables .....	21
Proceso de Adjudicación.....	21
Suscripción e Integración.....	22
Sistema de Registro .....	24
FACTORES DE RIESGO ADICIONALES.....	25
Riesgos relacionados con la Argentina .....	25
Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables.....	29
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	32
Estado de Resultados y otros Resultados Integrales.....	32
Estado de Situación Financiera.....	34
Estado de Flujo de Efectivo .....	34
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	34
Indicadores financieros.....	35
Capitalización y endeudamiento .....	35
Capital Social.....	36
Reseña Informativa.....	36
DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES .....	39
GASTOS DE EMISIÓN.....	40
CONTRATO DE COLOCACIÓN .....	41
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE .....	42
INFORMACIÓN ADICIONAL .....	43
Restricciones recientes al mercado de cambios y a la transferencia de Valores Negociables .....	43
Carga Tributaria .....	50
Documentos a Disposición .....	50

## NOTIFICACIÓN A LOS INVERSORES

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

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

- a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado;
- b) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público;
- c) Fondos fiduciarios públicos;
- d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (“FGS”);
- e) Cajas previsionales;
- f) Bancos y entidades financieras públicas y privadas;
- g) Fondos comunes de inversión;
- h) Fideicomisos financieros con oferta pública;
- i) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo;
- j) Sociedades de garantía recíproca;
- k) Personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia;
- l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el registro de Idóneos a cargo de la CNV;
- m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a trescientas cincuenta mil unidades de valor adquisitivo (UVA 350.000) (como referencia, al 9 de marzo de 2021, equivalía a la suma de \$24.500.000 (pesos veinticuatro millones quinientos mil); y
- n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

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

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

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

La información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento con respecto a la situación política, legal y económica de Argentina ha sido obtenida de fuentes gubernamentales y de otras fuentes públicas y la Compañía y los Agentes Colocadores, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales, no son

responsables de su veracidad. No podrá considerarse que la información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento constituya una promesa o garantía, ya sea con respecto al pasado o al futuro.

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

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

### **Aprobaciones Societarias**

La creación y los términos y condiciones generales del Programa por un monto de hasta US\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) de las obligaciones negociables fueron aprobados en la Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad con fecha 22 de abril de 2019 y por Acta de Directorio N° 454 del 26 de abril de 2019. La actualización del Prospecto del Programa fue aprobada por reunión del Directorio de la Sociedad N° 478 de fecha 23 de junio de 2020. Los términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión de fecha 12 de marzo de 2021. Los términos y condiciones definitivos de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por acta de subdelegado de fecha 18 de marzo de 2021.

### **Definiciones**

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

### **Redondeo**

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

### **Declaraciones Sobre el Futuro**

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

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

## OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

### Términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

<b>Emisora</b>	Creaurban S.A.
<b>Organizadores</b>	Banco de Servicios y Transacciones S.A., Banco Santander Río S.A., SBS Trading S.A. y Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. (conjuntamente, los " <u>Organizadores</u> ")
<b>Agentes Colocadores</b>	Los Organizadores, Banco Mariva S.A., Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Allaria Ledesma & Cía. S.A., Negocios Financieros y Bursátiles S.A., Invertir en Bolsa S.A. y AdCap Securities Argentina S.A. (conjuntamente, los " <u>Agentes Colocadores</u> ").
<b>Denominación</b>	Obligaciones Negociables Clase 5
<b>Tipo de Valor Negociable Ofrecido</b>	Obligaciones negociables simples, no convertibles en acciones y avaladas por SACDE.
<b>Moneda</b>	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en Pesos.
<b>Valor Nominal</b>	El valor nominal de las Obligaciones Negociables será de hasta \$ 1.000.000.000 (Pesos mil millones), ampliable hasta \$ 2.000.000.000 (Pesos dos mil millones).  A los efectos del cómputo del monto de las Obligaciones Negociables a emitirse dentro del monto máximo del Programa, se utilizará el tipo de cambio que informe el Banco Nación como "tipo de cambio vendedor (divisa)" en la Fecha de Emisión y Liquidación.
<b>Precio</b>	100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
<b>Valor Nominal Unitario</b>	\$ 1 (pesos uno).
<b>Monto Mínimo de Suscripción</b>	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
<b>Unidad mínima de negociación</b>	\$ 1.000 (pesos mil) o múltiplos de \$1 (pesos uno) por encima de dicho monto.
<b>Suscripción e Integración</b>	Las sumas correspondientes a las Obligaciones Negociables podrán ser suscriptas e integradas por los Oferentes (conforme se define más adelante):  (i) en efectivo, en pesos; y/o  (ii) mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 3 de la Emisora emitidas con fecha 23 de julio de 2020 por un monto de \$1.199.788.595 con vencimiento el 23 de abril de 2021, a una tasa de interés de variable nominal anual equivalente a la tasa de referencia de las obligaciones negociables clase 3 más un margen de corte de 4,5% (código BYMA CUC3O y código CVSA 54836) bajo el Programa, a la Relación de Canje.

Los inversores calificados deberán tener en cuenta que en caso de integrar las Obligaciones Negociables en especie, y en caso que la cantidad de valores nominales de Obligaciones Negociables a serle adjudicadas, en base a la Relación de Canje, no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados de la siguiente forma: cuando el monto a asignar fuera un monto incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe



entero inferior y cuando el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

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

Las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y en las que se haya indicado que integraría la suscripción en especie, constituirán una obligación de dicho inversor de entregar Obligaciones Negociables Clase 3, libre de todo gravamen, cargo, reclamo, carga, interés y/o restricción de cualquier tipo.

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

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

#### **Relación de Canje**

Por cada \$1 de saldo de capital de Obligaciones Negociables Clase 3 integradas en especie, cada Oferente recibirá \$1 de valor nominal de Obligaciones Negociables (la “Relación de Canje”).

En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 3 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), mediante transferencia a la cuenta bancaria indicada por el Oferente en la Orden de Compra respectiva.

#### **Forma**

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

#### **Fecha y lugar de Integración**

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

que se indique en la correspondiente Orden de Compra y/o (ii) débito del correspondiente precio de la cuenta del suscriptor que se indique en la correspondiente Orden de Compra.

Los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que suscribirían en especie, deberán integrar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables efectivamente adjudicadas, mediante la transferencia a la cuenta comitente del Colocador que se indique en la Orden de Compra, del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 3 que fuera necesario de conformidad con la Relación de Canje para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas, hasta las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación. Las ofertas de los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que integrarían la suscripción en especie, que no hayan realizado la transferencia de las Obligaciones Negociables Clase 3 en el plazo indicado precedentemente, a la cuenta comitente del Colocador indicada en la respectiva Orden de Compra, deberán integrarse en Pesos conforme al procedimiento indicado en el presente Suplemento de Prospecto. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes para cubrir dicha diferencia, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente. Para más información léase el Título “Suscripción e Integración – Integración en Efectivo” de la Sección “Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables” en el presente Suplemento.

**Amortización de las Obligaciones Negociables**

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

**Pagos**

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

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

**Fecha de Emisión y Liquidación**

A los 3 (tres) Días Hábiles de finalizado el Período de Subasta, la cual será informada mediante el Aviso de Suscripción y el Aviso de Resultados (conforme se definen más adelante) (la “Fecha de Emisión y Liquidación”).

**Tasa de interés**

El capital no amortizado de las Obligaciones Negociables devengará intereses a una tasa de interés variable nominal anual (los “Intereses de las Obligaciones Negociables”) desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive hasta la fecha en que el capital sea totalmente amortizado (no inclusive), estableciéndose que dicha tasa de interés será el equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia, más (ii) el Margen Diferencial de Corte (la “Tasa de Interés Aplicable”). El “Margen Diferencial de Corte” es la cantidad de puntos

básicos (expresada como porcentaje nominal anual truncada a dos decimales) adicional a la Tasa de Referencia, que será determinado de conformidad con lo dispuesto en “*Procedimiento para la determinación del Margen Diferencial de Corte*” de la Sección “*Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables*” del presente Suplemento e informado al público inversor en el Aviso de Resultados.

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

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

#### **Intereses Moratorios**

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

#### **Fecha de pago de los intereses**

Los Intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes o, de no ser un Día Hábil o de no existir dicho día, el primer Día Hábil posterior (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”). Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante la publicación del Aviso de Resultados (conforme se define más adelante). El período de devengamiento de los intereses estará comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. Respecto de la primera Fecha de Pago de Intereses, se considerará período de devengamiento de intereses el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primer Fecha de Pago de Intereses. En caso de que el día de pago corresponda a un día que no sea un Día Hábil, el pago se efectuará el Día Hábil inmediatamente siguiente. Cualquier pago efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente siguiente tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo. Si la última Fecha de Pago de Intereses y/o Fecha de Vencimiento no correspondiera a un Día Hábil, se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior. Los pagos de Intereses serán efectuados por la Emisora mediante transferencia de los importes correspondientes a través

	del sistema de depósito colectivo de Caja de Valores para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores con derecho a cobro.
<b>Base de Cálculo para el pago de los Intereses</b>	Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
<b>Listado y Negociación</b>	Las Obligaciones Negociables podrán listarse en BYMA, y podrán negociarse en el MAE y/o en cualquier otra bolsa o mercado.
<b>Forma de Colocación</b>	La colocación primaria de las Obligaciones Negociables se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 11, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV. Las Obligaciones Negociables serán colocadas a través de un proceso licitatorio o subasta abierto, conforme los parámetros y condiciones que se detallan en <i>“Plan de Distribución de las Obligaciones Negociables”</i> en el presente Suplemento.
<b>Acreditación de la condición de Inversor Calificado</b>	Aquellos Inversores Calificados interesados en suscribir las Obligaciones Negociables, deberán acreditar a los Agentes Colocadores su condición de Inversor Calificado.
<b>Período Informativo y Período de Subasta</b>	El proceso de difusión y licitación constará de: (A) un período de difusión que comenzará y terminará en el día y horario que se indique mediante un aviso de suscripción (el <u>“Aviso de Suscripción”</u> ) que será publicado en la oportunidad que determine la Emisora, conjuntamente con los Agentes Colocadores, en el Boletín Diario de la BCBA, en la Página Web de la CNV y en la Página Web del MAE (el <u>“Período Informativo”</u> ). Este período podrá ser terminado, suspendido o prorrogado a opción de la Emisora (la cual podrá solicitar el asesoramiento de los Agentes Colocadores), entendiéndose que el inicio del plazo de difusión comenzará a las cero horas del Día Hábil siguiente de la fecha en que se publique el Aviso de Suscripción y Suplemento en la AIF y en los mercados donde se van a listar las obligaciones negociables. La difusión se realizará con anterioridad a la fecha de inicio de la suscripción o adjudicación, según el mecanismo de colocación utilizado; y (B) un proceso licitatorio de un Día Hábil (el <u>“Período de Subasta”</u> ) que tendrá lugar en la fecha y en los horarios que oportunamente se informen en el Aviso de Suscripción (salvo que el Período Informativo fuera terminado, suspendido o prorrogado, en cuyo caso el Período de Subasta tendrá lugar en aquella otra fecha que se indique en el aviso de prórroga respectivo), período que podrá ser prorrogado a opción de la Emisora (la cual podrá solicitar el asesoramiento de los Agentes Colocadores). Al finalizar el Período de Subasta se publicará el resultado de la colocación mediante un aviso de resultados (el <u>“Aviso de Resultados”</u> ).
<b>Destino de los Fondos de las Obligaciones Negociables</b>	La Emisora utilizará la totalidad del producido neto proveniente de la colocación de las Obligaciones Negociables, de acuerdo con lo establecido bajo la sección <i>“Destino de los Fondos de las Obligaciones Negociables”</i> de este Suplemento.
<b>Garantía</b>	Las Obligaciones Negociables estarán avaladas en su totalidad, directa e incondicionalmente por SACDE, sociedad que posee el 94,64% de participación en el capital accionario de Creaurban, a través del Aval a ser perfeccionado mediante la firma, por parte del Avalista, del certificado global a ser depositado en Caja de Valores en el que estarán representadas las Obligaciones Negociables. El Aval constituirá una obligación con garantía común, no subordinada e incondicional del Avalista y tendrá, en todo momento, el mismo rango de prelación respecto de todas las obligaciones

no garantizadas y no subordinadas, presentes y futuras, del Avalista (salvo aquellas que la ley aplicable les otorga preferencia). El otorgamiento del Aval fue aprobado por SACDE a través de su Acta de Directorio N° 2441 del 12 de marzo de 2021. Las obligaciones del Avalista, en tal carácter, se registrarán, en lo pertinente, por las disposiciones de los artículos 32 a 34 del Decreto-Ley 5965/63 y cualquier norma que lo reemplace o modifique en el futuro.

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

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

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

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

**Calificación de Riesgo**

Fix SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo ha calificado a las Obligaciones Negociables con "A2(arg)" en su informe de fecha 17 de marzo de 2021.

**Agente de Cálculo**

La Emisora.

**Agente de Liquidación**

Banco de Servicios y Transacciones S.A.

**Acción Ejecutiva**

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

**Rescate a opción de los tenedores de Obligaciones Negociables**

En cualquier momento luego de la Fecha de Emisión y Liquidación, y ante el acaecimiento de un supuesto de Cambio de Control (según se define a continuación) de la Emisora, cada tenedor de Obligaciones Negociables tendrá el derecho a exigir que la Emisora rescate la totalidad de las Obligaciones Negociables que dicho tenedor tuviera acreditadas según el registro llevado a tal efecto por Caja de Valores, en efectivo y por un monto igual a su valor residual pendiente de pago (más los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate, y cualquier otra suma

adeudada bajo las Obligaciones Negociables), sin penalidad adicional alguna (el "Rescate por Cambio de Control").

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

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

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

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

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

**Rescate a opción de la Sociedad**

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

**Rescate por razones impositivas**

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

**Eventos de Incumplimiento**

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

**Asamblea de Tenedores**

Alternativamente a la celebración de una asamblea del modo enunciado en el Prospecto, cualquier asunto que competa a la asamblea de tenedores en cuestión podrá ser aprobado de cualquier otro medio confiable que garantice a los tenedores de Obligaciones Negociables acceso a información y que les permita votar, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera modificada por el Artículo 151 de la Ley N°27.440 de Financiamiento Productivo) y cualquier otra reglamentación aplicable (incluyendo, sin limitación, en caso de estar disponible, mediante un mecanismo de votación electrónico y/o de cualquier otro tipo a través del mercado o del sistema de depósito colectivo en el que estén depositadas las Obligaciones Negociables). No es necesario que los tenedores de las Obligaciones Negociables aprueben la forma específica de una modificación, complemento o dispensa propuesta, siendo suficiente que el consentimiento apruebe el contenido de estas.

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

**Fecha de Vencimiento**

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

**Ley Aplicable**

Serán aplicables las leyes de la República Argentina.

**Jurisdicción**

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

**Eventos de Incumplimiento.**

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

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



efectuar los pagos en cuestión y que no cuenta con ningún otro medio y/o recurso disponible para efectuar tales pagos conforme con las normas vigentes);

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

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

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

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

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

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

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

## DESCRIPCIÓN DEL AVALISTA

SACDE posee el 94,64% de las acciones de Creaurban, y es controlada desde marzo de 2017 por un grupo liderado por Marcos Marcelo Mindlin. Este grupo directa e indirectamente es titular del restante 5,4% del capital de Creaurban. Es una compañía líder en el sector de ingeniería y construcción de Argentina y cuenta con más de 40 años de experiencia en el desarrollo, construcción y operación de proyectos de obra pública y privada. Es una constructora integral, que abarca una amplia variedad de especialidades en el mercado y cuenta con probada experiencia en el desarrollo de ingeniería, provisión de equipos y materiales, construcción, operación y mantenimiento, y obtención de fuentes de financiamiento.

SACDE y su controlante, ODS S.A., se encuentran analizando la posibilidad de fusionarse, siendo SACDE la sociedad continuadora.

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

El *backlog* del Avalista, incluyendo sus subsidiarias y Uniones Transitorias, es superior a US\$ 750 millones, dentro del cual se destacan proyectos como la Represa Hidroeléctrica El Tambolar, el cierre de ciclo de la Central Térmica Ensenada de Barragán, la extensión del Camino del Buen Ayre, el Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, la construcción del Tramo IIB y VIB de la Ruta 8 Pilar Pergamino, entre otras.

### Credenciales y Proyectos en Ejecución

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

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

- Principales proyectos ejecutados: Central Térmica Ensenada de Barragán, Central Térmica Brigadier López, Pcia. Santa Fe, Represas Yacretá, Uruguayí y Salto Grande, Parques Eólicos Pampa Energía II y III, Estación Transformadora Esperanza, Interconexión Comahue – Cuyo Tramo Norte y Subanexos (LICCSA), Interconexión Tramos NEA-NOA Tramo Este (LINSA), Sistema de Transmisión Central Hidroeléctrica Yacretá 500 kV (LITSA), Interconexión Rincón Santa María – Rodríguez Tercer Tramo (LIMSA), entre otros.
- Principales proyectos en ejecución: Cierre de Ciclo de la Central Térmica Barragán, Mantenimiento y Obras Medianas para Pampa Energía S.A., By Pass en Central Termoeléctrica Genelba situada en el partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, entre otras.

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

- Principales proyectos ejecutados: EMED TGN (Sistema Vaca Muerta Norte), Sistema Regional Centro II Santa Fe, Gasoducto Vaca Muerta Tramos Norte y Sur para TGS, Gasoducto El Mangrullo para Pampa Energía S.A., Gasoductos Troncales de la Provincia de Córdoba, Sistema Regional de Gasoductos Zonas Norte y Este, Gasoducto Neuba II, Planta Terminal Caleta Paula Petrobras, Gasoducto y Estaciones de Transferencia Gas Andes y Gasoducto Internacional Atacama Tramo A3, entre otros.

- Principales proyectos en ejecución: Ductos de Captación para el Proyecto PG4 – La Calera para Pluspetrol, Loop Gasoducto Tramo Sur y Cruce Subfluvial "El Mangrullo", Construcción y Montaje de Plante en Baja presión en la EPF y Construcción, y Montaje de una Planta de Tratamiento de Gas (PTG 2), estos últimos tres para Pampa Energía S.A.

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

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

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

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

### **Información Contable y Financiera del Avalista**

La información está expresada a valores de cierre de período 2019, tanto para 2019 como para 2018, tal cual se expresa en el balance del Avalista, y en consonancia con lo que la norma dicta respecto de ajuste por inflación.

## Estado de Situación Patrimonial Consolidado

	<u>Al 31.12.2019</u>	<u>Al 31.12.2018</u>
<b>A C T I V O</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 6.a)	117.870.014	338.962.589
Inversiones (Nota 6.b y Anexo D)	372.010.639	700.017.502
Créditos por Obras y Servicios Prestados (Nota 6.c)	3.057.169.138	5.985.802.500
Otros Créditos (Nota 6.d)	2.158.868.290	3.671.300.941
Bienes de Cambio (Nota 6.e)	954.797.268	703.302.478
Otros Activos (Nota 2.b y 6.f)	--	41.959.672
<b>Total del Activo Corriente</b>	<b><u>6.660.715.349</u></b>	<b><u>11.441.345.682</u></b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones (Nota 6.g y Anexo D)	449.746	745.288
Créditos por Obras y Servicios Prestados (Nota 6.h)	170.040.445	9.853.281
Otros Créditos (Nota 6.i)	331.632.903	256.394.496
Propiedades de Inversión (Nota 2.c y 6.j)	1.552.682.895	1.627.448.847
Bienes de Uso (Nota 6.k y Anexo A)	4.989.030.952	5.099.850.084
Activos Intangibles (Anexo B a los estados contables individuales)	90.546.356	2.324.448
<b>Total del Activo No Corriente</b>	<b><u>7.134.383.297</u></b>	<b><u>6.996.616.444</u></b>
Llave de Negocio (Nota 3.g a los estados contables individuales)	17.795.666	18.421.332
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>13.812.894.312</u></b>	<b><u>18.456.383.458</u></b>
<b>P A S I V O</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas Comerciales (Nota 6.l)	1.567.672.908	3.150.108.138
Anticipos de Clientes (Nota 6.m)	949.188.136	1.365.735.936
Préstamos (Nota 6.n)	1.422.817.164	1.141.713.734
Remuneraciones y Cargas Sociales (Nota 6.o)	302.656.686	499.912.055
Cargas Fiscales (Nota 6.p)	222.889.234	781.450.753
Otros Pasivos (Nota 6.q)	344.243.614	1.255.251.018
Previsiones (Anexo E)	14.582.854	23.044.371
<b>Total del Pasivo Corriente</b>	<b><u>4.824.050.596</u></b>	<b><u>8.217.216.005</u></b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Anticipos de Clientes (Nota 6.r)	768.235.106	728.930.878
Préstamos (Nota 6.s)	616.350.956	498.752.442
Remuneraciones y Cargas Sociales (Nota 6.t)	48.339.006	132.382.446
Cargas Fiscales (Nota 6.u)	133.547.347	297.303.621
Otros Pasivos (Nota 6.v)	2.062.629.708	2.135.209.028

Previsiones (Anexo E)	333.171.808	469.651.619
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>	<b>3.962.273.931</b>	<b>4.262.230.034</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>8.786.324.527</b>	<b>12.479.446.039</b>
Participación de terceros en entidades controladas	342.380.833	439.467.505
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>4.684.188.952</b>	<b>5.537.469.914</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO, PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS Y DEL PATRIMONIO NETO</b>	<b>13.812.894.312</b>	<b>18.456.383.458</b>

### Estado de Resultados Consolidado

	<b>Al 31.12.2019</b>	<b>Al 31.12.2018</b>
Ingresos por Obras y Prestaciones de Servicios	14.343.607.418	23.554.336.264
Costos por Obras y Prestaciones de Servicios (Anexo F)	(12.752.361.428)	(18.620.123.099)
<b>RESULTADO BRUTO</b>	<b>1.591.245.990</b>	<b>4.934.213.165</b>
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(407.803.144)	(657.914.658)
Gastos de Administración (Anexo H)	(826.756.720)	(1.088.290.012)
Otros Gastos Operativos (Anexo H)	(3.837.130)	(1.280.581)
<b>SUBTOTAL</b>	<b>352.848.996</b>	<b>3.186.727.914</b>
Amortización de Llave de Negocio (Nota 3.g a los estados contables individuales)	(602.382)	(23.273.184)
Resultados Inversiones Permanentes	--	(3.776.815)
Resultados por revaluación de Propiedades de Inversión (Nota 2.c)	(74.765.952)	250.172.112
Resultados Financieros y por Tenencia netos, incluyendo RECPAM	(1.453.447.641)	(2.824.403.900)
Otros Egresos, netos (Nota 6.w)	(76.943.360)	(232.559.071)
<b>RESULTADO NETO ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS Y PARTICIPACIÓN DE TERCEROS EN ENTIDADES CONTROLADAS</b>	<b>(1.252.910.339)</b>	<b>352.887.056</b>
Impuesto a las Ganancias	89.050.264	(389.455.249)
Participación de terceros en sociedades controladas	58.446.230	(121.381.678)
<b>RESULTADO NETO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.105.413.845)</b>	<b>(157.949.871)</b>

### Desarrollo del Negocio Privado

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

### Capital Social. Accionistas principales

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

Los accionistas principales del Avalista son los siguientes:

<b>Accionistas</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>%</b>
ODS S.A.	853.600.000	91,824%
Otros accionistas tenedores individualmente de menos del 5%	76.000.000	8,176%
<b>TOTAL</b>	<b>929.600.000</b>	<b>100%</b>

## PLAN DE DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En el caso de Órdenes de Compra en las que se establezca la integración en especie, se deberá indicar, entre otros: (i) la cuenta abierta en una entidad financiera argentina donde serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 3 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive); y (ii) la instrucción en forma irrevocable al Agente Colocador para que transfiera a la Emisora en la Fecha de Emisión y Liquidación la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase 3 que hubiera transferido a la cuenta comitente del Agente Colocador indicada en la Orden de Compra.

Con excepción del derecho a recibir el pago de intereses de las Obligaciones Negociables Clase 3 entregadas en canje que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha de Emisión y Liquidación (exclusive), la entrega de la Orden de Compra por parte de un Inversor Calificado interesado en suscribir e integrar las Obligaciones Negociables en especie, implica la aceptación de los términos y condiciones de la presente oferta y la renuncia al reclamo de todos los derechos respecto a las Obligaciones Negociables Clase 3 que se entregarán en canje.

En caso de que en la Fecha de Emisión y Liquidación el Oferente no cuente con las Obligaciones Negociables Clase 3 para integrar en especie las Obligaciones Negociables que le hubieran sido adjudicadas, deberá integrar la totalidad o la diferencia, según corresponda, en Pesos. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes para cubrir dicha diferencia, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Proceso de Adjudicación**

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

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

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

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

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

### **Suscripción e Integración**

Integración en efectivo

- A través de los Agentes Colocadores

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

- A través de MAE CLEAR

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

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

#### *Integración en especie*

La integración en especie deberá efectuarse antes de las 14 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia del valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 3 que fuera necesario para integrar las Obligaciones Negociables adjudicadas de conformidad con la Relación de Canje, a la cuenta que indiquen los Agentes Colocadores.

En el supuesto de que por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los Oferentes, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los mismos previamente a ser integrado el correspondiente monto mediante entrega de Obligaciones Negociables Clase 3, las Obligaciones Negociables serán transferidas a favor de los Oferentes a la cuenta en Caja de Valores que hubieren indicado previamente a los Agentes Colocadores y/o agentes del MAE y/o adherentes en la Orden de Compra y el Oferente deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, en especie las Obligaciones Negociables Clase 3 necesarias para cubrir el precio de suscripción que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables.

En el caso que un Inversor Calificado haya transferido a la cuenta indicada por los Agentes Colocadores Obligaciones Negociables Clase 3 por un valor nominal superior al necesario para integrar las Obligaciones Negociables que le fueran efectivamente adjudicadas, con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación y a requerimiento de dicho inversor, se le transferirá el excedente de Obligaciones Negociables Clase 3 a dicho Inversor Calificado.

En la Fecha Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en la cuenta depositante y comitente en Caja de Valores que hubiera sido indicada por el Oferente en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los Oferentes previamente a ser integrado el correspondiente valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 3 por los interesados en cuestión).

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

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

#### **Relación de Canje**

Por cada \$1 de saldo de capital de Obligaciones Negociables Clase 3 integradas en especie, cada Oferente recibirá \$1 de valor nominal de Obligaciones Negociables. En la Fecha de Emisión y Liquidación, serán pagados los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 3 entregadas en canje, que hayan sido devengados y no pagados hasta la Fecha

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

Los precios de listado y negociación de las Obligaciones Negociables Clase 3 podrán ser consultados en [bolsar.info](http://bolsar.info) y en [www.mae.com.ar](http://www.mae.com.ar), bajo código BYMA CUC30.

**Sistema de Registro**

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

## FACTORES DE RIESGO ADICIONALES

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

### **Riesgos relacionados con la Argentina**

***La pandemia del Coronavirus (Covid-19) ha provocado un gran impacto a nivel global y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones.***

Además del impacto en la vida humana y la salud de más de 118 millones de personas en todo el mundo, la propagación de la pandemia del Coronavirus (Covid-19) a nivel global es un fenómeno complejo que evoluciona rápidamente generando que los distintos gobiernos, instituciones públicas y privadas, así como otras organizaciones en todo el mundo, impongan y/o recomienden distintas medidas y restricciones sobre diversas actividades, con el objetivo de combatirla y contenerla, como por ejemplo, estableciendo medidas preventivas de aislamiento social, preventivo, obligatorio, restringiendo y/o cancelando viajes aéreos y todo otro tipo de transportes, cerrando fronteras, cerrando centros comerciales y hoteles, prohibiendo la concurrencia a determinados trabajos considerados no esenciales para las diferentes comunidades, suspendiendo las clases o, en los casos que resulta posible, realizándolas a través de diferentes herramientas informáticas como ser en las escuelas, universidades y demás institutos educativos, cancelando eventos públicos masivos, incluidos eventos deportivos, conferencias y reuniones, y declarando la cuarentena y el aislamiento obligatorio en la mayoría de los países del mundo afectados.

Estas medidas adoptadas a nivel global, han provocado disminución y, en muchos casos, hasta la interrupción de la actividad económica en distintos países, generando caídas en la producción y la demanda, que se espera que provoquen fuertes caídas en el PBI de los países más afectados por la pandemia y que tengan un impacto global negativo en el PBI mundial en 2020; aumentos en los niveles de desempleo; un fuerte deterioro en la valuación de los activos financieros e inversiones; un aumento de la volatilidad en los mercados financieros, incluso con respecto al valor y la negociación de nuestras acciones y otros valores negociables de la Sociedad; volatilidad del tipo de cambio; un aumento en el incumplimiento de los contratos por parte de empresas y particulares; e incrementos en la deuda pública debido a las acciones tomadas por las autoridades gubernamentales en respuesta a la pandemia.

El 19 de marzo del 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N°297/2020, el Gobierno Argentino estableció el “aislamiento social, preventivo y obligatorio”, imponiendo restricciones para la circulación de personas a nivel nacional. A la fecha del presente Suplemento, la vigencia de las medidas fue prorrogada sucesivamente con algunas modificaciones hasta el 7 de noviembre de 2020, día en que, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N°875/2020, se puso fin a la fase de Aislamiento Social Preventivo Obligatorio en gran parte del territorio Argentino para ingresar en la etapa de Distanciamiento Social Preventivo Obligatorio (“DISPO”) (incluidas por primera vez en este régimen la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Área Metropolitana de Buenos Aires). Asimismo, con fecha 8 de enero de 2021, el Poder Ejecutivo publicó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 4/2021, en virtud del cual resolvió, entre otras, adoptar medidas de limitación a la circulación en el horario nocturno.

Con fecha 27 de febrero de 2021, el Gobierno Nacional estableció, por medio del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 125/2021, la prórroga del DISPO hasta el 12 de marzo inclusive. Dicha medida es aplicable para todas las personas que residan o transiten en los aglomerados urbanos, partidos y departamentos de las provincias argentinas en tanto verifiquen de forma positiva ciertos parámetros epidemiológicos y sanitarios establecidos por dicho Decreto. En línea con los objetivos anunciados de mitigar el impacto del brote del Coronavirus en Argentina, frenar su propagación y preservar la salud pública de Argentina, la administración de Alberto Fernández ha tomado diversas medidas entre las que se incluyen, prestaciones monetarias para desempleados, trabajadores informales y ciertos monotributistas; subsidios, programas de asistencia, por nombrar.

Sin perjuicio de lo cual, de acuerdo con el informe publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) el 24 de febrero de 2021, el nivel de actividad económica de Argentina durante diciembre, en lo referente al estimador mensual de actividad económica (“EMAE”) registró una variación de -2,2% respecto al mismo mes de 2019. El indicador desestacionalizado observó un incremento de 0,9% respecto al mes anterior, mientras que el indicador tendencia-ciclo se incrementó en 0,1%.

Asimismo, se espera una fuerte caída de exportaciones y menos ingreso de divisas, lo que complejiza aún más la posibilidad de que el gobierno nacional logre reactivar la economía durante el año en curso. En este sentido, en el marco de la actual pandemia del COVID-19, el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el BCRA en febrero de 2021, denominado REM, estimó que la inflación minorista para diciembre de 2021 se ubicará en 48,1%. Asimismo, quienes participan del REM esperan una contracción del Producto Interno Bruto (PIB) real para 2021 de 6,2. A su vez, pronostican una disminución en el ritmo de crecimiento de la actividad para el primer trimestre de 2021 y para el segundo trimestre de 2021.

Por su parte, el Fondo Monetario Internacional (el “FMI”), en su informe sobre las Perspectivas Económicas Mundiales de enero de 2021, que la economía mundial crezca 5,5% en 2021 y 4,2% en 2022. Las proyecciones para 2021 se han revisado al alza en 0,3 puntos porcentuales con respecto al pronóstico anterior, en vista de las expectativas de un fortalecimiento de la actividad más avanzado el año gracias a las vacunas y al respaldo adicional de las políticas en algunas grandes economías. Asimismo, según las proyecciones, la solidez de la recuperación variará considerablemente entre países, dependiendo del acceso a intervenciones médicas, la eficacia del apoyo de las políticas, la exposición a repercusiones económicas transfronterizas y las características estructurales de cada economía al inicio de la crisis.

Adicionalmente, a lo largo de los últimos meses del 2020 y primeros meses de 2021 se observaron picos en los casos de COVID-19 detectados en Estados Unidos y Europa. Varios países han reinstaurado la cuarentena obligatoria, entre ellos Italia, Francia, España y Reino Unido. Este último, en fecha 2 de diciembre de 2020, ha sido el primero en aprobar una vacuna que permitiría inmunizar a sus habitantes contra el virus. Otros países también se encuentran desarrollando vacunas que demuestran tener un alto nivel de efectividad. En Argentina, el 29 de diciembre de 2020 comenzó la implementación del plan estratégico de vacunación contra el virus SARS-CoV-2.

El veloz desarrollo de esta situación imposibilita cualquier predicción con respecto al impacto adverso final del COVID-19 en la Emisora.

No existen certezas acerca de cuándo terminará esta pandemia y sobre los efectos que ésta pueda tener sobre las condiciones políticas y económicas a escala global en el largo plazo. Adicionalmente, la Compañía no puede predecir cuál será la evolución (y potencial diseminación) del virus en Argentina, ni anticipar qué tipo de o cuáles medidas serán implementadas por el Gobierno Argentino. Por otro lado, la Compañía no puede controlar la implementación ni predecir el resultado de las reformas al marco regulatorio que rigen las operaciones que puedan llegar a ser implementadas por el Gobierno Argentino, ni garantizar que dichas reformas sean implementadas en absoluto o de forma que beneficie nuestras operaciones. El hecho que estas medidas no generen los resultados deseados podría afectar negativamente tanto la economía argentina como la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones, incluyendo aquellas resultantes de las Obligaciones Negociables.

***La capacidad de Argentina de refinanciar su deuda externa podría afectar su capacidad para implementar reformas y generar crecimiento económico sostenible.***

Con fecha 22 de abril de 2020 se publicó el Decreto N° 391/2020 sobre Reestructuración de títulos públicos emitidos bajo ley extranjera, a través del cual el gobierno nacional aprueba la reestructuración de los títulos públicos nacionales emitidos bajo ley de Nueva York – EEUU y Londres - Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte, denominados en moneda extranjera (Dólares, Euros y Francos Suizos) y regidos bajo la legislación del Estado de Nueva York o inglesa, según el caso, que fueran emitidos oportunamente bajo los acuerdos de fideicomiso (*Indentures*) 2005 o 2016 (los “Bonos Elegibles”) por nuevas series de bonos denominados en Dólares o en Euros que prevén un esquema de amortizaciones periódicas (*amortizing*) y con vencimientos que varían entre el 2030 y el 2047 (los “Nuevos Bonos”) que serán emitidos por el gobierno nacional bajo el acuerdo de fideicomiso celebrado en 2016. Según fuera informado por el Ministro de Economía y conforme se desprende de la documentación publicada por el gobierno nacional en la SEC (*Securities and Exchange Commission*, el organismo regulador de los mercados de capitales en los Estados Unidos de América), en términos globales, el Canje por los Nuevos Bonos implicará una reducción en la carga de intereses de la Argentina del 62% (US\$ 37.900 millones), un alivio en el stock de capital del

5,4% (US\$ 3600 millones) y un período de gracia de aproximadamente tres años.

El 4 de agosto de 2020, luego de prolongadas negociaciones, el gobierno argentino anunció que había llegado a un acuerdo con los acreedores para reestructurar US\$ 65 mil millones de deuda soberana, a un valor de recuperación de aproximadamente 55 centavos por dólar. El 17 de agosto de 2020, el gobierno argentino presentó su oferta de reestructuración de bonos modificada a la SEC. El 31 de agosto de 2020, el gobierno argentino comunicó los resultados de su oferta de reestructuración de bonos, anunciando una adhesión del 93,5% que fue elevado al 99% en virtud de las cláusulas de acción colectiva de los bonos reestructurados.

El 18 de agosto, por medio de la Resolución N° 381/2020, el Ministerio de Economía de la Nación aprobó el Procedimiento para la Reestructuración de los Títulos Elegibles emitidos bajo Ley de la República Argentina, detallados en la Ley N° 27.556 a realizarse en el mercado local. En orden a ello, se designó a Caja de Valores como el agente de canje para la operación de reestructuración de los títulos que elegibles. Se estableció un período de aceptación temprana de la oferta que terminó el 1 de septiembre inclusive y un período de aceptación tardía de la oferta, que duró desde el 2 de septiembre hasta el 15 de septiembre de 2020.

Asimismo, el 4 de noviembre del 2020 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución 540/2020 que aprobó el procedimiento para los títulos elegibles no ingresados a la operación de reestructuración de deuda bajo ley argentina, dando así cumplimiento a lo previsto en el artículo 3 de la Ley N° 27.556 de restauración de la sostenibilidad de la deuda pública instrumentada en títulos emitidos bajo ley de la República Argentina.

Luego de finalizado el período de Aceptación Temprano y Tardío de ofertas, acorde al procedimiento aprobado en el Decreto 676/20, se alcanzó una aceptación de la oferta del 99,41% de los tenedores de los Títulos Elegibles denominados en moneda extranjera emitidos bajo Ley Argentina. A partir de la publicación de la citada Resolución, los tenedores que no pudieron ingresar con anterioridad a la invitación de canje de la Argentina, podrán hacerlo en sucesivos períodos de aceptación, en los términos y condiciones detallados en la norma, que se extenderán hasta el próximo 28 de julio de 2021 y recibirán como contraprestación nuevos bonos a ser emitidos en iguales condiciones que los tenedores que oportunamente ingresaron en el período de aceptación tardío de ofertas.

Por otra parte, el gobierno nacional postergó el pago de una cuota de US\$ 2.100 millones Club de París, cuyo vencimiento estaba previsto para el 5 de mayo de 2020. Conforme a lo anunciado por el gobierno nacional, el Club de París habría aceptado la postergación de pago de dicha cuota, en el marco de una negociación destinada a reestructurar la deuda vigente con dicho organismo. Frente a ello, la intención de la Argentina importó posponer hasta el 5 de mayo de 2021 el vencimiento acaecido 5 de mayo de 2020, de acuerdo con los términos que se alcanzaron con los miembros del Club de París el 29 de mayo de 2014.

Asimismo, el 29 de agosto de 2019, mediante el Decreto N°596/2019 se dispuso la postergación de los vencimientos de los títulos de deuda pública nacional a corto plazo (Letes, Lecap, Lecer y Lelink). En este sentido, se dispuso el pago del 15% a la fecha del vencimiento, del 25% a los 90 días del pago inicial y del 60% restante a los 180 días del pago inicial, sin quitas en el capital ni en los intereses. Se excluyó de esta medida a los tenedores que, registrados al 31 de julio de 2019 en Caja de Valores sean personas humanas, y que conserven esos títulos a la fecha de pago.

Por otra parte, la reestructuración se desarrolló en forma simultánea con vencimientos de deuda como el de US\$ 503 millones correspondiente a intereses de los bonos Global 2021, 2024 y 2026 (bonos elegibles dentro de la Oferta de Canje), ocurrido el 23 de abril de 2020, el cual no fue abonado por el gobierno nacional a la espera del acuerdo en el marco de la reestructuración planteada. El plazo final para el pago de este vencimiento ocurrió el 22 de mayo de 2020. Sin perjuicio de ello, Argentina unilateralmente decidió extender el plazo hasta el 2 de junio para continuar las negociaciones con los acreedores, a riesgo de que se decretare el default.

El 26 de mayo de 2020, como consecuencia de la falta de pago de los bonos Global 2021, 2024 y 2026, la calificadora de riesgo Fitch Ratings rebajo la calificación de emisor de moneda extranjera a largo plazo de Argentina de 'C' a default restringido.

A la fecha del presente, la capacidad del gobierno nacional para renegociar exitosamente los términos del acuerdo con el FMI o con los tenedores de la deuda pública nacional es incierta. No se puede predecir con exactitud los efectos que puedan tener en la economía y situación financiera argentina y, en consecuencia, en la economía y la situación financiera de la Sociedad, la falta de éxito; pero ello podrían afectar negativamente la capacidad del gobierno



nacional de emitir títulos de deuda u obtener términos favorables cuando surja la necesidad de acceder a los mercados de capitales internacionales y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para acceder a estos mercados también podría ser limitada.

***La intervención del gobierno nacional en la economía argentina podría afectar adversamente los resultados operativos y financieros de la Emisora.***

Las políticas en materia económica, incluyendo decisiones sobre la tasa de interés, impuestos, controles de precios, aumentos en los salarios, aumentos en los beneficios para empleados, controles en el tipo de cambio y potenciales modificaciones al mercado de cambio internacional tuvieron y podrían continuar teniendo un efecto adverso material en el crecimiento económico argentino y, por consiguiente, en la posición financiera de la Sociedad y sus resultados operativos.

En este contexto, el 9 de junio de 2020, el Poder Ejecutivo nacional, a través del Decreto de Necesidad y Urgencia N°522/2020 (“DNU 522/2020”), oficializó la decisión de intervenir transitoriamente la agroexportadora Vicentín S.A.I.C. (“Vicentín”) por un plazo de 60 días. En paralelo, el gobierno nacional difundió un proyecto de ley, mediante el cual buscaba declarar de utilidad pública y expropiar a la sociedad Vicentín. El 19 de junio de 2020, el Juzgado de Primera Instancia, Civil y Comercial de la Segunda Nominación de Reconquista (Provincia de Santa Fe) –a cargo del concurso preventivo de Vicentín- resolvió reponer en sus funciones a los directores de Vicentín y, a su vez, que los interventores designados por el DNU 522/2020, continuarán desarrollando su tarea, con el grado de veedores controladores. Posteriormente, el gobernador de la Provincia de Santa Fe anunció la presentación de una propuesta de intervención mixta “sin expropiación” mediante la conformación de un Órgano de Intervención durante todo el plazo que se extienda el proceso judicial. Con fecha 31 de julio de 2020, se publicó en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia 636/2020, derogando la intervención transitoria de la sociedad Vicentín dispuesta por el DNU 522/2020, estimando oportuno dejar sin efecto aquella decisión y concentrar la labor del Estado en la recuperación de los activos que se encontrasen en riesgo, colaborando con la justicia para esclarecer las eventuales responsabilidades civiles, comerciales y penales de quienes hubieran llevado al grupo empresario a tal situación o hubieran colaborado en ello.

Las políticas establecidas por el gobierno nacional podrían afectar sustancialmente de manera adversa la economía y consecuentemente el negocio, los resultados operativos y la condición financiera de la Emisora y su habilidad para el repago en tiempo y forma las Obligaciones Negociables.

***Fluctuaciones significativas en el valor del peso podrían tener un impacto negativo sobre la economía argentina y sobre el desempeño de la Emisora.***

A partir de abril de 2018 el peso sufrió una significativa devaluación con respecto al dólar estadounidense y al 8 de marzo de 2021, el tipo de cambio vendedor (divisa) publicado por el Banco Nación fue de pesos 90,57 por dólar estadounidense.

Según los datos del Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), llevada adelante por el BCRA, se espera un tipo de cambio nominal de pesos 126,45 por dólar estadounidense para fines de 2021.

Además, la caída del nivel de reservas del BCRA, podría generar dudas sobre la estabilidad de la moneda y sobre la capacidad del país de hacer frente a situaciones de inestabilidad. En los últimos años, el nivel de reservas internacionales fluctuó significativamente entre un mínimo de US\$ 24.141 millones el 17 de diciembre de 2015 y un máximo de US\$ 77.481 millones el 9 de abril de 2019. Durante los últimos meses las reservas internacionales disminuyeron, llegando a aproximadamente US\$ 39.729 millones al 8 de marzo de 2021.

De esta forma tanto una apreciación como una depreciación del peso o una caída pronunciada en el nivel de reservas podrían tener efectos adversos sobre la economía argentina y, en caso de que esto ocurriera, las operaciones y los negocios de la Emisora podrían verse afectados negativamente.

### ***Efecto de la inflación sobre la actividad económica y financiera***

Durante su historia, Argentina experimentó períodos de inflación alta e incluso de hiperinflación que tuvieron impactos negativos sobre la actividad económica. Con respecto a 2020, de conformidad con el INDEC, la inflación de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre y enero de 2021 fue de 2,3%, 2%, 3,3%, 1,5%, 1,5%, 2,2%, 1,9%, 2,7%, 2,8%, 3,8%, 3,2 %, 4% y 4% respectivamente.

La persistencia del entorno de altas tasas de inflación y la incertidumbre sobre su evolución futura podría afectar negativamente la disponibilidad de crédito a largo plazo y podría también socavar la competitividad de Argentina en el extranjero, afectando así de modo negativo el nivel de actividad económica, el empleo, los salarios reales y las tasas de interés. Ello provocaría, como consecuencia, un efecto negativo sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora. Además, altas y volátiles tasas de inflación dificultan la planificación a mediano y largo plazo, lo que también podría tener un impacto negativo sobre la Emisora.

### ***La economía argentina podría resultar afectada de manera adversa por sucesos económicos en otros mercados globales.***

La economía argentina es vulnerable a los embates externos que se pueden generar por sucesos adversos que afecten a sus principales socios comerciales.

Los resultados de las elecciones de los Estados Unidos, que concluyeron el 3 de noviembre de 2020, muestran que Joseph Biden resultó ser el nuevo presidente de los Estados Unidos, quien asumió su cargo el 20 de enero de 2021, habiendo Donald J. Trump reconocido la derrota y aceptado la transición. Asimismo, el presidente electo resaltó en su campaña la necesidad de que el país vuelva a trabajar con sus aliados europeos. Cambios en lo social, político, regulatorio y condiciones económicas en los Estados Unidos y/o en las leyes y políticas respecto del comercio exterior podrían generar incertidumbre en los mercados internacionales y tener un efecto negativo en las economías en vías de desarrollo, incluida la economía argentina, que podrían tener un impacto negativo en nuestras operaciones.

### ***Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables***

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

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

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

La calificación de riesgo que se asigne a las Obligaciones Negociables representa una evaluación por parte de las agencias calificadoras de riesgo de la capacidad de la Emisora de pagar sus deudas a su vencimiento. En consecuencia, cualquier disminución o retiro de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Estas calificaciones crediticias podrían no reflejar el posible

impacto de los riesgos relacionados con la estructura o la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables. Una calificación asignada podría incrementarse o disminuirse dependiendo, entre otras cuestiones, de la evaluación realizada por la agencia calificadora respectiva de su solidez financiera, así como de su evaluación del riesgo soberano de los países en los que la Compañía opera generalmente. La baja, la suspensión o el retiro de dichas calificaciones podrían tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

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

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

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

***La decisión de los tenedores de entregar sus Obligaciones Negociables Clase 3 para la integración de los Obligaciones Negociables suscriptos los expondría al riesgo de falta de pago durante un plazo de tiempo mayor.***

Las Obligaciones Negociables Clase 3 vencen antes que las Obligaciones Negociables. Si luego de la fecha de vencimiento de sus Obligaciones Negociables Clase 3, pero antes de la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, la Emisora incumpliera con alguna de sus obligaciones o quedara sujeta a un procedimiento o a limitaciones que impidan, más allá de las limitaciones vigentes a la fecha del presente Suplemento, cancelar sus obligaciones, aquellas Obligaciones Negociables Clase 3 que no hubieran sido entregadas habrían sido canceladas en su totalidad; mientras que aquellos que hubieran sido entregados a fines de integrar las Obligaciones Negociables quedarían sujetas al riesgo de que no se cancelen en su totalidad. Cualquier decisión de ofrecer sus Obligaciones Negociables Clase 3 debe realizarse entendiendo que el vencimiento posterior de las Obligaciones Negociables expone a los tenedores a riesgos por un mayor período de tiempo.

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo antedicho, la responsabilidad del Avalista en virtud del Aval podría reducirse a cero, según el monto de las demás obligaciones asumidas por el Avalista. En virtud de las leyes aplicables en materia de transferencia y

transmisión fraudulentas, un tribunal podría declarar la nulidad del Aval o bien subordinarlas a las restantes obligaciones del Avalista.

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

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

## INFORMACIÓN FINANCIERA

La siguiente información contable corresponde a los estados financieros de la Emisora condensados al 30 de septiembre de 2020, que fueron publicados el 4 de diciembre y pueden ser consultados en la AIF bajo el ID 2688852.

### Estado de Resultados y otros Resultados Integrales

Estado de resultados (cifras expresadas en pesos)	9 meses		3 meses	
	01.01.20 al 30.09.20	01.01.19 al 30.09.19	01.07.20 al 30.09.20	01.07.19 al 30.09.19
Ingresos de Actividades Ordinarias	718.135.493	734.113.565	131.970.914	326.309.474
Costo de Prestación de Servicios	(612.178.212)	(400.404.916)	(103.725.997)	(197.577.865)
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>105.957.281</b>	<b>333.708.649</b>	<b>28.244.917</b>	<b>128.731.609</b>
Gastos de Comercialización	(35.108.600)	(46.166.593)	(23.014.361)	(9.976.175)
Gastos de Administración	(32.804.018)	(25.248.058)	(6.262.438)	(8.316.278)
Otros Ingresos Operativos	48.152.341	38.047.693	1.929.079	28.749.694
Otros Gastos Operativos	(24.324.937)	(59.394.147)	(11.597.866)	(41.173.852)
Resultado por venta de activos mantenidos para la venta	--	132.269	--	--
<b>GANANCIA / (PÉRDIDA) OPERATIVA</b>	<b>61.872.067</b>	<b>241.079.813</b>	<b>(10.700.669)</b>	<b>98.014.998</b>
Ingresos Financieros	512.016.643	279.642.543	288.066.131	107.312.072
Costos Financieros	(287.504.006)	(256.166.580)	(103.175.652)	(104.011.390)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda (RECPAM)	(56.689.879)	(194.708.883)	(13.387.834)	(71.244.240)
Resultado participación en asociada	(1.228.436)	3.004.178	94.036	7.662.868
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(179.758.421)	620.837	8.252.191	164.024.406
<b>GANANCIA NETA ANTES DEL IMPUESTO A LAS GANANCIAS</b>	<b>48.707.968</b>	<b>73.471.908</b>	<b>169.148.203</b>	<b>201.758.714</b>
Impuesto a las Ganancias	(28.522.401)	(130.324.978)	(48.438.722)	(124.602.990)
<b>GANANCIA / (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO</b>	<b>20.185.567</b>	<b>(56.853.070)</b>	<b>120.709.481</b>	<b>77.155.724</b>
<b>Otro resultado integral del período</b>				
Revaluación Propiedad, planta y equipo	--	--	--	--
<b>Otro resultado integral neto del período</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL NETO DEL PERÍODO</b>	<b>20.185.567</b>	<b>(56.853.070)</b>	<b>120.709.481</b>	<b>77.155.724</b>
<b>Ganancia / (Pérdida) Neta del Período por Acción:</b>				
<b>GANANCIA / (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO</b>				
-Básica y diluida, ganancia / (pérdida) neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	<b>0,07</b>	<b>(0,19)</b>	<b>0,40</b>	<b>0,25</b>

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

**a) Margen de Ganancia sobre Venta:**

*Ganancia Neta Del Ejercicio / Ingresos De Actividades Ordinarias*

Concepto	Sept-20	Sept-19
Ingresos de Actividades Ordinarias	718.135.493	734.113.565
Ganancia Neta Del Ejercicio	20.185.567	-56.853.070
<b>Margen de Ganancia sobre Venta</b>	<b>2,81%</b>	<b>-7,74%</b>

**b) EBITDA:**

EBITDA BÁSICO	Sept-20	Sept-19
Resultado antes de Impuesto a las Ganancias	48.707.968	73.471.908
Otros ingresos (egresos), netos	(23.827.404)	21.346.454
Resultados financieros y por tenencia, netos	(167.822.758)	(167.822.758)
Revaluación de propiedades de inversión	179.758.421	(620.837)
Amortización Llave de Negocio	-	-
Amortización Bienes de Uso	11.493.516	8.768.581
Resultados de Activos Mantenidos para la Venta	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>48.309.743</b>	<b>(64.856.652)</b>

**c) Margen de EBITDA (% de ingresos):**

*EBITDA / Ingresos De Actividades Ordinarias*

Concepto	Sept-20	Sept-19
Ingresos de Actividades Ordinarias	718.135.493	734.113.565
EBITDA	48.309.743	(64.856.652)
<b>Margen de EBITDA (% de ingresos)</b>	<b>6,73%</b>	<b>-8,83%</b>

Se expone a continuación la cantidad de acciones, la ganancia básica por acción y su utilidad básica al 30 de septiembre de 2020 y 2019.

Detalle	Actual/2020	Anteriores/2019
Cantidad de Acciones	304.930.768	304.930.768
Ganancia básica por acción atribuible a los accionistas de la sociedad, Utilidad Básica y/o diluida por acción.	0,07	-0,19

*Estado de Situación Financiera*

	<b>30.09.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Activo Corriente	3.981.166.661	2.085.681.936	1.557.228.010
Activo No Corriente	2.160.384.985	2.171.754.430	2.261.644.818
<b>Total del Activo</b>	<b>6.141.551.646</b>	<b>4.257.436.366</b>	<b>3.818.872.828</b>
Pasivo Corriente	3.477.495.094	1.585.330.093	856.698.040
Pasivo No Corriente	504.882.880	533.118.168	612.464.537
<b>Total del Pasivo</b>	<b>3.982.377.974</b>	<b>2.118.448.261</b>	<b>1.469.162.577</b>
<b>Patrimonio Total</b>	<b>2.159.173.672</b>	<b>2.138.988.105</b>	<b>2.349.710.251</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio</b>	<b>6.141.551.646</b>	<b>4.257.436.366</b>	<b>3.818.872.828</b>

*Estado de Flujo de Efectivo*

	<b>30.09.2020</b>	<b>30.09.2019</b>
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades Operativas	(1.073.004.574)	494.565.754
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Inversión	(711.340.243)	(961.821.796)
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades de Financiación	1.790.134.521	462.869.346
<b>Aumento / (Disminución) Neta del Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>5.789.704</b>	<b>(4.386.696)</b>
Resultados Financieros Generados por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	29.482	1.108.560

*Estado de Cambios en el Patrimonio*

	<b>30.09.20</b>	<b>30.09.19</b>
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	2.312.525.419	2.312.525.419
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	-185.418.565	-54.758.718
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	32.066.818	35.090.480
<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORAS</b>	-	-
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>2.159.173.672</b>	<b>2.292.857.181</b>

### **Indicadores financieros**

	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Liquidez <sup>(a)</sup>	1,14	1,40
Solvencia <sup>(b)</sup>	0,54	1,11
Inmovilización del capital <sup>(c)</sup>	0,35	0,52
Rentabilidad <sup>(d)</sup>	0,01	(0,02)
Patrimonio Neto Promedio <sup>(e)</sup>	2.149.080.889	2.321.283.716

(a) Activo Corriente / Pasivo Corriente.

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

(c) Activo No Corriente / Activo Total.

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

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

### **Capitalización y endeudamiento**

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía contaba con endeudamiento en el mercado de capitales, basado en los Valores a Corto Plazo Clase 1 (los "VCP"), emitidos el 7 de marzo de 2019, a tasa BADLAR + 7% en marzo 2019, con amortización bullet y pagos de intereses trimestrales. A su vez, no contaba con endeudamiento bancario.

Con fecha 28 de enero de 2020, la Sociedad colocó las obligaciones negociables 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 pagaron 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. Tipo de cambio inicial US\$ 1 es equivalente a \$ 60,1148; Precio 100% del valor nominal.

En la misma fecha la Sociedad declaró desierta la colocación de las obligaciones negociables Clase 2.

Con fecha 28 de abril de 2020, la Sociedad realizó el pago de la primera cuota de intereses de las obligaciones negociables Clase 1 y con fecha 28 de julio de 2020 canceló la totalidad del capital de dichas obligaciones negociables, junto al último pago de intereses, cuyo vencimiento operaba en esa fecha, según lo previsto en las condiciones de emisión detalladas precedentemente.

A su vez, con fecha 21 de julio de 2020, la Sociedad colocó obligaciones negociables Clase 3, las que fueron emitidas el 23 de julio de 2020 con las siguientes características: margen diferencial de corte (sobre BADLAR): 4,5%; monto del valor nominal suscripto: \$ 1.199.788.595, que fue integrado en efectivo por \$ 509.788.595 y en especie mediante la transferencia del valor nominal de las obligaciones negociables Clase 1 por \$ 690.000.000; los intereses se pagarán trimestralmente, en forma vencida, los días 23 de octubre de 2020; 23 de enero y 23 de abril de 2021 operando el último pago de los mismos el 23 de abril de 2021, junto con el pago de capital. En todos los casos, de no ser un día hábil, el primer día hábil posterior. Precio de emisión 100% del valor nominal.

Posteriormente, la Sociedad colocó obligaciones negociables Clase 4, las que fueron emitidas el 18 de enero de 2021 con las siguientes características: margen diferencial de corte (sobre BADLAR): 5,50%; monto del valor nominal suscripto: \$1.000.000.000, integrado el 100% en efectivo; los intereses se pagaron trimestralmente, en forma



vencida, los días 18 de abril; 18 de julio y 18 de octubre de 2021 operando el último pago de los mismos el 18 de octubre de 2021, junto con el pago de capital. En todos los casos, de no ser un día hábil, el primer día hábil posterior. Precio de emisión 100% del valor nominal.

Respecto a los VCP, con fecha 9 de marzo de 2020, la Sociedad canceló la totalidad del capital correspondiente a éstos, junto al último pago de intereses, cuyo vencimiento operó en dicha fecha.

### **Capital Social**

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

### **Reseña Informativa**

- *Variaciones Patrimoniales entre el periodo 30.09.2020 y el ejercicio finalizado el 31.12.19.*

Con respecto a las variaciones entre los periodos correspondientes al 30.09.20 y 31.12.19 los activos no corrientes disminuyeron con respecto al último ejercicio cerrado en \$ 11.369.445, debido principalmente a un aumento del rubro de propiedad planta y equipo, contrarrestado a una disminución en el rubro propiedad de inversión, ya que la inflación fue mayor a su valor razonable de medición comparado con 31.12.19.

Por otra parte, el activo corriente presentó un aumento con respecto a 2019 de \$ 1.895.484.725, debido principalmente al aumento del rubro de inversiones financieras, estas basadas en fondos comunes de inversión y títulos públicos de disponibilidad restringida tomadas por la Sociedad, como también se presenta una disminución en el rubro inventarios debido al uso de materiales y consumibles para la construcción del emprendimiento inmobiliario ubicado en la calle Martin Coronado al 3300, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (el "Emprendimiento de Martín Coronado").

En cuanto a los pasivos corrientes presentaron un aumento de \$ 1.892.165.001, destacándose el aumento en el rubro Deudas y Préstamos que devengan interés producto de la emisión de obligaciones negociables como también préstamos de caución bursátil, entregando a cambio como garantía, Bonos Us Treasury Bil, de la misma manera por la obtención de Anticipo de Clientes para la realización de la obra de "Martin Coronado".

El capital de trabajo al 30 de septiembre de 2020 se situó en \$ 503.671.567, aumentando respecto al ejercicio anterior en \$ 3.319.724.

El patrimonio de la Sociedad se ubicó en \$ 2.159.173.672, cifra que incluye un capital social de \$304.930.768 y un ajuste de capital por efectos de la inflación de \$ 2.007.594.651.

- Principales Variaciones producidas en los Estados de Resultados por los periodos de 9 meses cerrados al 30.09.20 y 30.09.19.

Durante el periodo 2020, los ingresos ajustados alcanzaron a \$ 718.135.493 disminuyendo respecto a igual periodo pasado en \$15.978.072. La variación presentada se debe al menor volumen de obra ejecutada por Creaurban que genera un ingreso menor para el periodo 2020.

En este periodo, se continuó valuando las propiedades de inversión a su valor razonable.

En cuanto a los resultados financieros y por tenencia, netos (incluido el resultado por exposición a la inflación), representaron un 23% respecto a la venta. En este rubro incide fundamentalmente, los intereses ganados por las inversiones financieras realizadas por la sociedad, como también los intereses generados por la emisión de obligaciones negociables y VCP, además del ajuste por inflación contable, luego de la reanudación en el país de este cálculo.

Los gastos de administración y comercialización en su conjunto descendieron a la cifra de \$ 3.502.033, el cual representa una disminución del 5% respecto al periodo anterior.

El resultado del periodo cerrado el 30 de septiembre de 2020, fue una ganancia de \$ 20.185.567, reflejando en este importe, el importante impacto generando por los ingresos financieros, contrarrestado por la desvalorización de las propiedades de inversión y el ajuste por inflación contable sobre el mismo neto de la ganancia bruta obtenida.

#### *Liquidez y recursos de capital*

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

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía cuenta con un capital de trabajo de \$ 503.671.567 y en el caso de necesitar cubrir necesidades adicionales para financiar el crecimiento y el desarrollo de nuevos proyectos, Creaurban tiene acceso amplio al mercado financiero argentino a través de diversos instrumentos, como préstamos bancarios, adelantos transitorios en cuenta corriente, mercado de capitales, y descuento de certificados de obra o cesiones de contratos.

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

En lo referente a la situación financiera, a lo largo del ejercicio se produjo un aumento del efectivo y equivalentes de \$ 5.819.186, con un saldo final de \$ 7.341.021.

Las actividades operativas muestran una aplicación neta de fondos por (\$1.073.004.574), asociado principalmente a la variación de los créditos por ventas, de los otros activos financieros, inversiones financieras y de la obtención de anticipos de clientes, producto de las operaciones de la Empresa.

En la actividad de inversión, se manifestó una aplicación de (\$711.340.243) originada fundamentalmente por el otorgamiento de préstamos a sociedades relacionadas.

Con respecto al flujo neto proveniente de las actividades de financiación se produjo un aumento neto de \$1.327.265.175 al 30 de septiembre de 2020 con respecto al 30 de septiembre de 2019, debido principalmente a la emisión de obligaciones negociables y la toma de cauciones bursátiles, contrarrestado por la cancelación de valores representativos de deuda VCP y obligaciones negociables.

#### *- Acontecimientos posteriores al 30 de septiembre de 2020*

Se informa que la Sociedad y Compañía Buenos Aires S.A. -en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado Av. Figueroa Alcorta 6464- perfeccionaron el 28 de octubre de 2020 un nuevo contrato (el "Nuevo Contrato") para la construcción y puesta en funcionamiento de un emprendimiento de 65.523 m<sup>2</sup> a realizarse en los inmuebles sitios en Mariscal Antonio José de Sucre N° 602-606-612-620 esq. Av. Presidente Figueroa Alcorta N° 6438-6442-6464-6466-6472-6480-6486-6494-6498 esq. La Pampa N° 649-665-687-695-697-699 esq. Castañeda N° 1803-1805-1807-1809-1813-1823-1833, Ciudad de Buenos Aires (la "Obra"). Este Nuevo Contrato es superador de uno anterior perfeccionado en diciembre de 2018.

En virtud del Nuevo Contrato, se estipuló bajo la metodología de ajuste alzado un precio de \$ 6.500.000.000 más IVA como contraprestación por la ejecución de la Obra encomendada a la Sociedad, a valores del mes de agosto de 2020 y sujeto a un mecanismo de redeterminación de precios. El precio se pagará mediante certificaciones mensuales en base a mediciones de avances de obra.

La ejecución de la Obra se extenderá por un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio, pudiendo revisarse dicho plazo en función de la situación que se presenta con motivo del brote del coronavirus COVID-19 y de las decisiones gubernamentales adoptadas en su consecuencia.

Por otro lado, Se informa que la Sociedad y la Municipalidad de la Ciudad de Rosario celebraron el 29 de diciembre de 2020 un Acta de Rescisión de la Obra "Restauración del Monumento Nacional a la Bandera - Etapa 1". La rescisión

contractual se llevó a cabo de mutuo acuerdo, sin penalidades, sanciones ni reclamos para ninguna de las partes, y comportó la recepción definitiva de la Obra con un alcance ejecutado del 92,23%.

Para más información, véase la Sección titulada "*Hechos Posteriores al Cierre*" en el presente Suplemento.

### **DESTINO DE LOS FONDOS DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES**

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

- (i) refinanciación de pasivos, incluyendo y no limitado a la cancelación de las Obligaciones Negociables Clase 3 y pasivos corrientes utilizados para financiar el giro del negocio de la Emisora; y
- (ii) inversiones en activos físicos, bienes de capital situados en el país, integración de capital de trabajo en el país, financiamiento del giro comercial del negocio tanto de la Compañía o con respecto a sociedades controladas o vinculadas a la Compañía, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos especificados anteriormente o a la refinanciación de pasivos.

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

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

### **GASTOS DE EMISIÓN**

Los gastos vinculados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán soportados por Creaurban. Asumiendo un monto de emisión de \$1.000.000.000 para las Obligaciones Negociables, tales gastos ascenderían aproximadamente a la suma de \$6.160.000, y representarán el 0,616% del monto de emisión asumido de las Obligaciones Negociables. Tales gastos comprenden:

- (i) Honorarios de los Agentes Colocadores: \$5.000.000
- (ii) Aranceles de la sociedad calificadora de riesgo: \$200.000
- (iii) Honorarios de los asesores legales: \$400.000
- (iv) Los aranceles a pagar a los organismos de control y otras entidades reguladoras: \$560.000

Los gastos antes mencionados no incluyen Impuesto al Valor Agregado.

## CONTRATO DE COLOCACIÓN

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

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

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

## HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha del cierre de los estados financieros intermedios de la Compañía por el periodo de nueve meses finalizado al 30 de septiembre de 2020, han ocurrido los hechos o circunstancias significativas que se detallan continuación:

### *a) Nuevo contrato obra Alcorta*

Con fecha 28 de octubre de 2020, la Sociedad y Compañía Buenos Aires S.A. -en su carácter de fiduciaria del fideicomiso denominado Av. Figueroa Alcorta 6464- perfeccionaron un nuevo contrato, superador de uno anterior perfeccionado en diciembre de 2018, para la construcción y puesta en funcionamiento de un emprendimiento de 65.523 m<sup>2</sup> a realizarse en los inmuebles sitios en Mariscal Antonio José de Sucre N° 602-606-612-620 esq. Av. Presidente Figueroa Alcorta N° 6438-6442-6464-6466-6472-6480-6486-6494-6498 esq. La Pampa N° 649-665-687-695-697-699 esq. Castañeda N° 1803-1805-1807-1809-1813-1823-1833, Ciudad de Buenos Aires.

En virtud del contrato, se estipuló bajo la metodología de ajuste alzado un precio de \$ 6.500.000.000 más IVA como contraprestación por la ejecución de la obra encomendada a la Sociedad, a valores del mes de agosto de 2020 y sujeto a un mecanismo de redeterminación de precios. El precio se pagará mediante certificaciones mensuales en base a mediciones de avances de obra.

La ejecución de la obra se extenderá por un plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio, pudiendo revisarse dicho plazo en función de la situación que se presenta con motivo del brote del coronavirus COVID-19 y de las decisiones gubernamentales adoptadas en su consecuencia.

### *b) Rescisión de la obra "Restauración del Monumento Nacional a la Bandera - Etapa 1"*

Con fecha 29 de diciembre de 2020, la Sociedad y la Municipalidad de la Ciudad de Rosario celebraron un Acta de Rescisión de la Obra "Restauración del Monumento Nacional a la Bandera - Etapa 1".

La rescisión contractual se llevó a cabo de mutuo acuerdo, sin penalidades, sanciones ni reclamos para ninguna de las partes, y comportó la recepción definitiva de la obra con un alcance ejecutado del 92,23%.

### *c) Cesiones Banco Comafi S.A. ("Comafi"), EDENOR, y Banco Patagonia S.A. ("Patagonia").*

Con fecha 19 de enero de 2021, la Emisora y Comafi perfeccionaron la cesión onerosa a favor de la Emisora del crédito verificado por Comafi en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A.

Asimismo, el 20 de enero de 2021 la Emisora perfeccionó con EDENOR la cesión onerosa a favor de la Sociedad del crédito verificado por EDENOR en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A.

Posteriormente, la Sociedad y Patagonia instrumentaron el 21 de enero de 2021 la cesión onerosa a favor de la Sociedad del 75% de los créditos con garantía hipotecaria verificados por Patagonia en el marco del concurso preventivo de Ribera Desarrollos S.A.

La propuesta concordataria de la concursada fue homologada con fecha 11 de marzo del presente pero aún no se encuentra firme. En caso que adquiriera firmeza le corresponderán a Creaurban metros cuadrados de una torre a construirse en el complejo "Al Río" en la localidad de Vicente López, provincia de Buenos Aires, sujeto a los términos y condiciones que fueran acordados con los cedentes.

## INFORMACIÓN ADICIONAL

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

Para información acerca de las restricciones recientes relacionadas con el mercado de cambios y los valores negociables, véase la Sección “*Información Adicional*” del Prospecto. Asimismo, con respecto a las normas que han surgido con posterioridad a la publicación del Prospecto, cabe destacar que:

Con fecha 30 de julio de 2020, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7079, prorrogando las disposiciones de los puntos 2 y 3 de la Comunicación “A” 7030 y modificando el punto 2.3. de dicha Comunicación. Con posterioridad, el 6 de agosto de 2020, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7082, estableciendo la prohibición para las personas que hubieran accedido a las financiaci3nes previstas en los puntos 1 y 2 de dicha Comunicación, hasta su total cancelaci3n, de acceder al mercado de cambios para realizar operaciones correspondientes a la formaci3n de activos externos de residentes, remisi3n de ayuda familiar y derivados, en los t3rminos del punto 3.8. del Texto Ordenado sobre Exterior y Cambios del BCRA y/o concertar en el pa3s ventas de t3tulos valores con liquidaci3n en moneda extranjera o transferirlos a entidades depositarias del exterior. Con fecha 27 de agosto de 2020, el BCRA emiti3 la Comunicaci3n “A” 7094, modificando el punto 1.a. de la Comunicaci3n “A” 7030, y prorrogando nuevamente hasta el 31 de octubre de 2020 las disposiciones de los punto 2 y 3 de esta 3ltima Comunicaci3n.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el BCRA emiti3 la Comunicaci3n “A” 7106 (la que fuera modificada tal como se detalla a continuaci3n), incluyendo nuevas disposiciones a las restricciones cambiarias vigentes y modificando algunas anteriores, estableciendo, entre otras cuestiones, lo siguiente:

- (i) se dispuso que los consumos realizados en moneda extranjera con tarjeta de d3bito o cr3dito se tomar3n a cuenta del cupo mensual para personas humanas establecido en el punto 3.8.1. del T.O. sobre Exterior y Cambios. Si el monto adquirido superara el cupo de US\$ 200 para el mes siguiente o si 3ste ya hubiera sido utilizado por otras compras registradas durante el mes de septiembre, la deducci3n se trasladar3 a los cupos m3ximos de los meses subsiguientes hasta completar el monto adquirido;
- (ii) se estableci3 que las personas humanas beneficiarias de lo dispuesto en el punto 4 de la Comunicaci3n “A” 6949 y complementarias y/o en el Art3culo 2 del Decreto N3 319/20, hasta la total cancelaci3n de la financiaci3n o mientras dure el beneficio respecto a la actualizaci3n del valor de la cuota, seg3n sea el caso, no podr3n acceder al mercado de cambios para realizar operaciones correspondientes a formaci3n de activos externos de residentes, remisi3n de ayuda familiar y por operaciones con derivados, en los t3rminos del punto 3.8. del T.O. sobre Exterior y Cambios, y/o concertar en el pa3s ventas de t3tulos valores con liquidaci3n en moneda extranjera o transferirlos a entidades depositarias del exterior. Asimismo, se reemplaz3 el punto 3.8.6. del T.O. sobre Exterior y Cambios, estableciendo que la entidad que conceda el acceso, deber3 contar con una declaraci3n jurada respecto a que se compromete a no concertar en el pa3s operaciones de t3tulos valores con liquidaci3n en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso y por los 90 d3as corridos subsiguientes;
- (iii) se prohibi3 a los no residentes la realizaci3n de ventas en el pa3s de t3tulos valores con liquidaci3n en moneda extranjera, salvo para la venta de los t3tulos valores que hayan sido adquiridos en el pa3s con liquidaci3n en moneda extranjera a partir del 16 de septiembre de 2020 y hubieran permanecido en la cartera del no residente por un plazo no inferior al a3o;
- (iv) se dispuso que las transacciones de t3tulos valores concertadas en el exterior y los t3tulos valores adquiridos en el exterior no podr3n liquidarse en pesos en el pa3s; y
- (v) se estableci3 que quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 a3o y el 31 de marzo de 2021 (plazo que posteriormente fuera modificado por la Comunicaci3n “A” 7230, tal como se describe m3s adelante) por (a) endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor, (b) endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, o (c) emisiones de t3tulos de deuda con registro p3blico en el pa3s denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades, deber3n presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciaci3n en funci3n de los siguientes criterios: (1) el monto por el que se acceder3 al mercado de cambios en los plazos originales no



superará el 40% del monto de capital que vencía; y (2) que el resto del capital haya sido, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años. Adicionalmente, a la refinanciación otorgada por el acreedor original se admitirá el cómputo de nuevos endeudamientos financieros con el exterior otorgados por otros acreedores y que sean liquidados en el mercado de cambios por el cliente. En el caso de emisiones de títulos de deuda con registro público en el país en moneda extranjera se admitirá también el cómputo de nuevas emisiones que cumplan las condiciones previstas en el punto 3.6.4 del T.O. sobre Exterior y cambios. La obligación de presentación del plan de refinanciación no será de aplicación cuando (a) se trate de endeudamientos con organismos internacionales o sus agencias asociadas o garantizados por éstos, (b) se trate de endeudamientos otorgados al deudor por agencias oficiales de créditos o garantizados por éstos, y (c) el monto por el cual se accedería al mercado de cambios para la cancelación del capital de estos tipos de endeudamiento no superará el equivalente a US\$ 1.000.000 por mes calendario.

Con fecha 1 de octubre de 2020 y con vigencia a partir del 2 de octubre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7123, mediante la cual se incorporaron al régimen cambiario argentino, dentro de otras, las siguientes modificaciones:

- (i) admisión de la aplicación de cobros en divisas por exportaciones de bienes y servicios, para ciertos supuestos y bajo determinadas condiciones;
- (ii) aumento del monto por el cual los importadores, bajo el punto 2 de la Comunicación "A" 7030 (conforme hubiera sido modificado y complementado), podrán acceder al MLC;
- (iii) excepción de la conformidad previa del BCRA, siempre y cuando se cumplan con ciertos requisitos y supuestos exigidos por la Comunicación de referencia, para: (a) la repatriación de inversiones directas de no residentes en empresas no controlantes de entidades financieras locales, y (b) el repago de servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor.

Con fecha 9 de octubre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7133 mediante la cual dispuso lo detallado a continuación:

- (i) El acceso al Mercado de Libre Cambio ("MLC") treinta (30) días corridos antes de la fecha de vencimiento para la precancelación de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera en el marco de un proceso de refinanciación que cumpla los términos del Punto 7 de la Comunicación "A" 7106, y cuando se verifique que el monto de intereses abonado no supere el monto de intereses devengados por el endeudamiento refinanciado hasta la fecha en que se cerró la refinanciación; y que el monto acumulado de los vencimientos de capital del nuevo endeudamiento no supere el monto que hubieran acumulado los vencimientos de capital de la deuda refinanciada.
- (ii) El acceso al MLC antes de la fecha de vencimiento para la precancelación de intereses de endeudamientos financieros con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera en el marco de un proceso de canje de títulos de deuda, cuando se verifiquen las siguientes condiciones: (a) el monto abonado antes del vencimiento corresponda a los intereses devengados a la fecha de cierre del canje; (b) la vida promedio de los nuevos títulos de deuda sea mayor a la vida promedio remanente del título canjeado; y (c) el monto acumulado de los vencimientos de capital de los nuevos títulos no podrá superar en ningún momento el monto que hubieran acumulado los vencimientos de capital del título canjeado.
- (iii) Agrega al Punto 7 de la Comunicación "A" 7106 sobre refinanciaciones respecto a los vencimientos de capital programados entre 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021: (1) se considerará cumplimentado el esquema de refinanciación previsto cuando el deudor acceda al mercado de cambios para cancelar capital por un monto superior al 40% del monto de capital que vencía, en la medida que el deudor registre liquidaciones en el mercado de cambios a partir del 09 de octubre de 2020 por un monto igual o superior al excedente sobre el 40%, en concepto de: (a) endeudamientos financieros con el exterior; (b) emisiones de

títulos de deuda con registro público en el exterior; (c) emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominadas en moneda extranjera que cumplan las condiciones previstas en el punto 3.6.4 de las normas de Exterior y cambios; y (2) en el caso de títulos de deuda con registro público en el país o en el exterior, emitidos a partir del 9 de octubre de 2020 con una vida promedio no inferior a dos años, y cuya entrega a los acreedores haya permitido alcanzar los parámetros previstos en el esquema de refinanciación postulado, se considerará cumplimentado el requisito de liquidación de moneda extranjera a los efectos del acceso al mercado de cambios para la cancelación de sus servicios de capital e intereses.

Con fecha 15 de octubre de 2020, el BCRA publicó la Comunicación "A" 7138 introduciendo ciertas modificaciones que, dentro de las más sustanciales, destacan aquellas referentes a la incorporación de nuevas obligaciones negociables locales en moneda extranjera como operaciones admitidas en el Punto 1 de la Comunicación "A" 7123; la extensión de la aplicación del Punto 1 de la Comunicación "A" 7123 para el caso de nuevos endeudamientos o aportes de capital de inversión directa; la inclusión de un requisito adicional para la importación de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente y la modificación del régimen informativo de "Anticipo de Operaciones Cambiarias".

Asimismo, con fecha 19 de septiembre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7142, mediante la cual dejó sin efecto el punto 5 de la Comunicación "A" 7106, referido a la prohibición para los no residentes de realizar ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera. Por otra parte, se reemplazó el punto 6 de la Comunicación "A" 7106 referido a la prohibición de liquidación en pesos en el país de los títulos valores adquiridos en el exterior o producto de transacciones en el exterior, estableciéndose que las transacciones de títulos valores concertadas en el exterior no podrán liquidarse en pesos en el país, pudiéndose liquidar en pesos en el país solamente aquellas operaciones concertadas en el país.

Por otra parte, con fecha 29 de octubre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7151, mediante la cual prorrogó nuevamente hasta el 31 de diciembre de 2020 las disposiciones de los puntos 2 y 3 de la Comunicación "A" 7030. Asimismo, se estableció que a partir del 30 de octubre de 2020 que, previamente a dar curso a pagos de importaciones de bienes en el marco de lo dispuesto en los puntos 2.1. y 2.7. de la Comunicación "A" 7030 y complementarias, la entidad interviniente deberá, adicionalmente a solicitar la declaración jurada correspondiente del cliente, constatar que tal declaración resulta compatible con los datos existentes en el BCRA a partir del sistema online implementado a tal efecto.

Asimismo, con fecha 19 de noviembre de 2020 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7168, mediante la cual aprobó y flexibilizó las condiciones para el acceso al mercado de cambios para las operaciones ingresadas y liquidadas a partir del 16 de noviembre de 2020, que sean destinadas a la financiación de proyectos enmarcados en el Plan de Promoción de la Producción del Gas Natural Argentino- Esquema de Oferta y Demanda 2020-2024 establecido en el artículo 2 del Decreto N° 892/2020.

Con fecha 30 de diciembre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación "A" 7193 mediante la cual dispuso, entre otras, lo detallado a continuación:

- (i) Se prorrogó nuevamente hasta el 31 de marzo de 2021 las limitaciones del punto 3 de la Comunicación "A" 7030 referidas a la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para el repago de deuda con vinculadas del exterior.
- (ii) Se modificaron los requisitos y criterios para la admisión de acceso al MLC para la importación de bienes, reemplazando en su totalidad el punto 2 de la Comunicación "A" 7030, manteniendo el principio general según el cual para acceder al MLC se requiere la conformidad previa del BCRA, salvo ciertas excepciones.
- (iii) Se reemplazó el punto 2 de la Comunicación "A" 7123 en su totalidad, determinando que para el caso de operaciones liquidadas a partir del 4 de enero de 2021, se admitirá el acceso al MLC por el restante

50% en la medida que la parte adicional corresponda a pagos anticipados de bienes de capital, debiendo la entidad contar con la documentación que le permita establecer que los bienes abonados corresponden a posiciones arancelarias clasificadas como bien de capital en la Nomenclatura Común del MERCOSUR de conformidad con el Decreto N° 690/02 y complementarios.

- (iv) Se dejó sin efecto el punto 10.3.2.5. del T.O. sobre Exterior y Cambios, el cual detallaba uno de los requisitos para el acceso a los fines del pago de oficializaciones de importación de bienes registrados en el sistema de Seguimiento de Pagos de Importaciones (SEPAIMPO), y establecía la conformidad previa del BCRA para el caso de deudas pendientes al 31 de agosto de 2019 por importaciones con contrapartes vinculadas, que no tuvieran pactada una fecha de vencimiento o cuyo vencimiento hubiese operado con anterioridad a dicha fecha, cuando los pagos del cliente superasen el equivalente a US\$ 2.000.000 en el mes calendario en curso y en el conjunto de las entidades.
- (v) Se estableció la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC cuando el cliente que pretendiera el acceso se encontrare incluido en la base de datos de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos por AFIP.

El 6 de enero de 2021 se emitió la Comunicación "A" 7196 del BCRA por la que se dispuso:

- (i) Modificar el plazo del Punto 1 de la Comunicación "A" 7133, ampliando a 45 días corridos el plazo para acceder al mercado de cambios con el fin de precancelar capital e intereses de endeudamientos refinanciados en tales términos;
- (ii) Establecer que lo previsto en el Punto 1 de la Comunicación "A" 7123 y complementarias también será de aplicación para las emisiones de títulos de deuda con registro público en el país o en el exterior concertadas a partir del 07.01.2021 que se realicen en el marco de operaciones de canje de títulos de deuda o refinanciación de servicios de interés y/o amortización de capital de endeudamientos financieros en el exterior con vencimiento hasta el 31.12.2022 por operaciones cuyo vencimiento final sea posterior al 31.03.2021, en la medida que considerando el conjunto de la operación la vida promedio de la nueva deuda implique un incremento no inferior a 18 meses respecto a los vencimientos refinanciados.
- (iii) Establecer que para las operaciones de endeudamiento externo comprendidas en el Punto 1 de la Comunicación "A" 7123 y que hayan sido ingresadas y liquidadas por el mercado de cambios a partir del 07.01.2021 se admitirá que fondos originados en el cobro de exportaciones de bienes y servicios del deudor sean acumulados en cuentas del exterior y/o el país destinadas a garantizar de la cancelación de los vencimientos de la deuda emitida.
- (iv) Establecer que las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios a los residentes con endeudamientos originados a partir del 07.01.2021 que queden comprendidos en el Punto 1 de la Comunicación "A" 7123 o a los fideicomisos constituidos en el país para garantizar la atención de los servicios de capital e intereses de tales endeudamientos, para la compra de moneda extranjera para la constitución de las garantías en cuentas en moneda extranjera abiertas en entidades financieras locales o en el exterior -cuando se trate de un endeudamiento externo- por los montos exigibles en los contratos de endeudamiento, en ciertas condiciones,
- (v) Establecer que por las emisiones de títulos de deuda en moneda extranjera con registro público en el país o en el exterior concertadas a partir del 07.01.2021 para refinanciar deudas preexistentes se considerará, a los efectos del acceso al mercado de cambios para la cancelación de sus servicios de capital e intereses, cumplimentado el requisito de liquidación de moneda extranjera por el equivalente al monto de capital refinanciado, los intereses devengados hasta la fecha de la refinanciación y, en la medida que los nuevos títulos de deuda no registren vencimientos de capital antes del 01.01.2023, un

monto equivalente a los intereses que se devengarían hasta el 31.12.2022 por el endeudamiento que se refinancia anticipadamente y/o por la postergación del capital refinanciado y/o por los intereses que se devengarían sobre los montos así refinanciados.

Con fecha 7 de enero de 2021, el BCRA publicó las Comunicaciones "A" 7200 y "A" 7201, conforme las cuales resolvió, por un lado, establecer que aquellas personas humanas y jurídicas que sean consideradas sujetos obligados deberán cumplimentar el "Registro de información cambiaria de exportadores e importadores de bienes" antes del 30/04/2021 y, por el otro, estableció nuevas medidas de acceso al mercado de cambios para la importación de bienes definidos como suntuarios y finales.

El 4 de febrero de 2021, el BCRA dictó la Comunicación "A" 7218, por medio de la cual estableció que los residentes podrán acceder al MLC para la cancelación en el exterior de los servicios de capital e intereses de emisiones de títulos de deuda con registro en el exterior que sean concertadas a partir del 5 de febrero de 2021 y que hayan sido parcialmente suscriptas en moneda extranjera en el país, siempre y cuando se cumplan la totalidad de las siguientes condiciones: (i) que el deudor demuestre haber registrado exportaciones con anterioridad a la emisión de los títulos de deuda o que los fondos de la colocación fueron destinados a afrontar compromisos con el exterior. Si no se cumple al menos una de las dos condiciones señaladas, la emisión cuenta con la conformidad previa del BCRA; (ii) la vida promedio de los títulos de deuda no sea menor a los cinco (5) años; (iii) el primer pago de capital no se registre antes de los tres (3) años de la fecha de emisión; (iv) la suscripción local no supere el 25% de la suscripción total de la emisión en cuestión; y (v) a la fecha de acceso hayan sido liquidados en el mercado de cambios la totalidad de los fondos suscriptos en el exterior y en el país.

Con posterioridad, el 25 de febrero de 2021 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7229 mediante la cual resolvió reemplazar el punto "7.5.2." del Texto Ordenado de las normas sobre "Exterior y cambios" e incorporar un párrafo bajo el que se resuelve que, en caso de que el exportador demuestre haber liquidado en el mercado de cambios el monto recibido en virtud de posfinanciaciones de exportaciones que cubran la totalidad del permiso, y en tanto no se cumpla ningún impedimento para la emisión de la certificación de aplicación, el plazo para la liquidación de divisas del embarque podrá extenderse hasta la fecha del vencimiento del crédito de mayor plazo descontado y/o cedido por el exportador.

Asimismo, el mismo día publicó la Comunicación "A" 7230 mediante la cual resolvió extender lo dispuesto por el punto "7" de la Comunicación "A" 7106 para quienes registren vencimientos de capital programados entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021. Es decir, aquellos que registren vencimientos de capital programados en ese período y por las operaciones especificadas, deberán presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos. Dicho plan deberá ser presentado ante el BCRA antes del 15 de marzo de 2021. En los restantes casos deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse. Por otro lado, estableció en U\$2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) o su equivalente, el monto por mes calendario por el cual el deudor accedería al mercado de cambios para la cancelación del capital de los endeudamientos comprendidos en el punto 7 mencionado anteriormente, a partir del 1 de abril de 2021 sin necesidad de presentar el plan requerido. Por último, aclara que tampoco será necesaria la presentación del plan de refinanciación en caso de que se cumpla con lo siguiente: (i) endeudamientos originados a partir del 1 de enero de 2020 y cuyos fondos hayan sido ingresados y liquidados en el mercado de cambios; (ii) endeudamientos originados a partir del 1 de enero de 2020 y que constituyan refinanciaciones de vencimientos de capital posteriores a esa fecha, en la medida que la refinanciación haya permitido alcanzar los parámetros que se establecen en dicho punto; y (iii) la porción remanente de vencimientos ya refinanciados en la medida que la refinanciación haya permitido alcanzar los parámetros que se establecen en dicho punto.

Para obtener más información sobre las políticas cambiarias de Argentina, debe consultar a su asesor legal y leer las reglas aplicables mencionadas aquí, incluidas sus enmiendas, que pueden encontrarse en los siguientes sitios web:

www.infoleg.gov.ar y el sitio web del BCRA: www.bkra.gov.ar, debiendo tenerse presente que las operaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la normativa cambiaria estarán sujetas a la aplicación del régimen penal cambiario. La información contenida en estos sitios web no forma parte y no se considerará incorporada en el presente Suplemento.

#### Resolución General CNV N° 856

Mediante la Resolución General N° 856 de la CNV del 15 de septiembre de 2020 se establecieron ciertas modificaciones y medidas complementarias a lo determinado por las Resoluciones Generales N° 841 y 843, entre las que se encuentran: (i) eliminar el plazo de permanencia de valores negociables, permitiendo que las personas humanas que adquieren activos en moneda extranjera no deban observar un período de permanencia en cartera, tanto si la liquidación es en moneda extranjera o en pesos; (ii) fijar un plazo mínimo de permanencia de quince (15) días hábiles para transferir valores negociables, adquiridos con liquidación en moneda nacional, a entidades depositarias del exterior, contados a partir de su acreditación en el Agente Depositario; (iii) establecer un plazo mínimo de permanencia de quince (15) días hábiles, para que puedan utilizar en la liquidación de operaciones en moneda nacional los valores negociables transferidos desde depositarias del exterior a depositarias del país; (iv) precisar, que las operaciones concertadas en mercados del exterior como cliente por las subcuentas de titularidad de los agentes inscriptos deben realizarse, exclusivamente, en mercados autorizados y regulados por una entidad gubernamental, que no pertenezcan a países no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal en los términos del artículo 24 del Anexo del Decreto N° 862/2019; y (v) establecer que las restricciones vigentes en relación con el plazo de permanencia de los valores negociables resultarán aplicables tanto a personas humanas como jurídicas.

#### Resolución General CNV N° 861

Con fecha 8 de octubre de 2020, la CNV emitió la Resolución General N° 861/2020 mediante la cual se aprueba la reglamentación sobre el refinanciamiento de deuda privada mediante una oferta de canje o integración de nuevas emisiones de obligaciones negociables. De este modo, a los fines de cumplir con el requisito de colocación por oferta pública, se establece que (i) la nueva emisión deberá ser suscripta por acreedores de la sociedad cuyas obligaciones negociables sin oferta pública y/o créditos preexistentes representen un porcentaje que no exceda el 30% del monto total efectivamente colocado; y (ii) el porcentaje restante sea suscripto e integrado en efectivo o mediante la integración en especie entregando obligaciones negociables originalmente colocadas por oferta pública, siempre que la emisión sea suscripta e integrada por personas que se encuentren domiciliadas en el país o en países que no se encuentren incluidos en el listado de jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal. Asimismo, para garantizar la transparencia del proceso, establece la obligatoriedad de poner a disposición de la CNV la documentación que acredite la existencia de los valores negociables objeto del canje, demás acreencias, su estado, valor y registros contables, los esfuerzos de colocación y la adjudicación de los mismos en el marco del proceso de colocación. De igual modo, la Resolución 861/2020 determina las pautas a los fines de calcular el porcentaje máximo del 30% que podrán representar las nuevas obligaciones negociables integradas con obligaciones negociables privadas y/o créditos preexistentes.

Por otro lado, prevé que, en los casos en que la reestructuración se alcance a través de un acuerdo preventivo extrajudicial o concurso preventivo, el requisito de oferta pública se considere cumplido cuando las obligaciones negociables objeto de la reestructuración hubiesen sido colocadas por oferta pública en cumplimiento de la normativa aplicable.

Por último, prevé la reducción del período de difusión de un (1) día hábil para el caso de emisiones dirigidas exclusivamente a Inversores Calificados, con excepción de las emisiones destinadas a la refinanciación de deudas sin oferta pública.

### Resolución General CNV N° 862

Con fecha 19 de octubre de 2020 la CNV emitió la Resolución General CNV N° 862, mediante la cual se modificó la Resolución General N° 856, en relación al plazo mínimo de permanencia. De esta forma, se estableció un plazo mínimo de permanencia de tres (3) días hábiles para (i) dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera (contados a partir de la acreditación en el agente depositario) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera), (ii) transferencias de valores adquiridos con liquidación en pesos a entidades depositarias del exterior (contados desde la fecha de acreditación en el agente depositario), salvo que sean valores emitidos por el Tesoro Nacional en el mercado primario o se trate de acciones y/o certificados de depósito argentinos (cedear) con negociación en mercados regulados por la CNV y (iii) efectuar liquidaciones en el mercado local de valores negociables transferidos desde entidades depositarias del exterior a una local (contados desde la fecha de acreditación en la/s subcuenta/s del custodio local) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de liquidaciones en pesos de acciones y/o certificados de depósito argentinos (cedear) con negociación en mercados regulados por la CNV. El plazo mínimo de permanencia es aplicable tanto a personas humanas como jurídicas. Los agentes de liquidación y compensación y los agentes comerciales serán responsables de certificar el cumplimiento del requisito del plazo mínimo de permanencia.

### Resolución General CNV N° 871

Con fecha 26 de noviembre de 2020, la CNV publicó la Resolución General N° 871, en base a la cual introdujo modificaciones a las disposiciones que surgían de la Resolución General N° 862. En línea con ello, para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera en el mercado local, como así también para utilizar en la liquidación de operaciones en el mercado local los valores negociables transferidos desde depositarias del exterior a depositarias del país, se reduce el período de permanencia mínimo a dos días hábiles. Se redujo a tres días hábiles el período de permanencia para las operaciones que importen la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera en jurisdicción extranjera o transferencias de valores negociables adquiridos mediante la liquidación en pesos, a depositarias del exterior. Asimismo, se elimina toda restricción para la venta de activos con liquidación en pesos por lo que ya no tiene vigencia el plazo de permanencia de tres días hábiles para personas humanas y jurídicas que realizan una transferencia receptora y luego venden el valor negociable con liquidación en moneda local. Finalmente, se modifican las regulaciones específicas vigentes para la concertación y liquidación de operaciones por parte de los agentes inscriptos ante la CNV para cartera propia, para adecuarlas al segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo.

### Resolución General CNV N° 878

Con fecha 11 de enero de 2021, la CNV publicó la Resolución General N° 878, por medio de la cual modifica, entre otras cuestiones, la Resolución General N° 871, acortando el plazo mínimo de permanencia de 2 días hábiles a 1 día hábil, para (i) dar curso a operaciones de venta en jurisdicción local de valores negociables con liquidación en moneda extranjera (contados a partir de la acreditación en el agente depositario) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera), y (ii) efectuar liquidaciones en jurisdicción local de valores negociables transferidos desde entidades depositarias del exterior a una local (contados desde la fecha de acreditación en la/s subcuenta/s del custodio local).

### Resolución General N° 4.815/2020 AFIP

La Administración Federal de Ingresos Públicos (“AFIP”), a través de la Resolución AFIP 4815/2020, estableció sobre las operaciones alcanzadas por el Impuesto Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (“PAIS”) y para los sujetos definidos en el artículo 36 de la Ley N° 27.541 y su modificación (la “Ley de Solidaridad Social y Reactivación”).

Productiva”) que revistan la condición de residentes en el país, en los términos del artículo 116 y siguientes de la Ley de Impuestos a las Ganancias, la percepción del treinta y cinco por ciento (35%) sobre los montos en pesos que, para cada caso, se detallan en el artículo 39 de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva. Dichas percepciones tendrán el carácter de impuesto ingresado y serán computables en la declaración jurada anual del impuesto a las ganancias o, en su caso, del impuesto sobre los bienes personales, correspondientes al período fiscal en el cual fueron practicadas. Adicionalmente, establece un régimen de devolución para aquellos sujetos a quienes se les hubieran practicado las percepciones establecidas y que no sean contribuyentes del impuesto a las ganancias o, en su caso, del impuesto sobre los bienes personales.

Para obtener más información sobre las políticas cambiarias de Argentina, debe consultar a su asesor legal y leer las reglas aplicables mencionadas aquí, incluidas sus enmiendas, que se pueden encontrar en los siguientes sitios web: [www.infoleg.gov.ar](http://www.infoleg.gov.ar) y el sitio web del BCRA: [www.bcra.gov.ar](http://www.bcra.gov.ar). La información contenida en estos sitios web no forma parte y no se considerará incorporada en el presente Suplemento.

### **Carga Tributaria**

Para información acerca de la carga tributaria relacionada con las Obligaciones Negociables, véase la Sección “*Información Adicional*” del Prospecto.

### **Documentos a Disposición**

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

**EMISORA**  
**Creaurban S.A.**

Florida 868, piso 1°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Maipú 1,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**ORGANIZADORES**

**Banco de Servicios y Transacciones S.A.**  
Av. Corrientes 1174, piso 9°,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**SBS Trading S.A.**  
Av. Madero 900, piso 19,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco Santander Río S.A.**  
Av. Juan de Garay 151,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Tte. Gral. J. D. Perón 430, Piso 21,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**AGENTES COLOCADORES**

**Banco de Servicios y Transacciones  
S.A.**  
Av. Corrientes 1174, piso 9°,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**SBS Trading S.A.**  
Av. Madero 900, piso 19,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco Santander Río S.A.**  
Av. Juan de Garay 151,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U.**  
Tte. Gral. J. D. Perón 430, Piso 21,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco Hipotecario S.A.**  
Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**BACS Banco de Crédito y  
Securitización S.A.**  
Tucumán 1, Piso 19  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Banco Mariva S.A.**  
Sarmiento 500,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Allaria Ledesma & Cía. S.A.**  
25 de Mayo 359,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Invertir en Bolsa S.A.**  
Av. Del Libertador 498, piso 10,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**AdCap Securities Argentina S.A.**  
Juncal 1311, Piso 4°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Negocios Financieros y Bursátiles S.A.**  
Suipacha 1380  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**ASESORES LEGALES DE LA EMISORA**  
**Salaverri, Burgio & Wetzler Malbrán**  
Av. Del Libertador 602, piso 3°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**ASESORES LEGALES DE LOS AGENTES COLOCADORES**  
**Tanoira Cassagne Abogados**  
Juana Manso 205, Piso 7° (C1107CBE)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Argentina

**Danilo Ponieman**  
**Responsable de Relaciones con el Mercado**

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

**La fecha de este Suplemento es 18 de marzo de 2021**