

**RESEÑA INFORMATIVA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS DE
PERÍODO INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

ÍNDICE

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

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

RESEÑA INFORMATIVA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019
Información requerida por el Cap. III, Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de
Valores (N.T. 2013)

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

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

Creaurban S.A. (en adelante “Creaurban” o “la Sociedad”) es una empresa especializada en el sector de Arquitectura y Desarrollos Inmobiliarios. Fue constituida en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el año 1995, y con sus 20 años de experiencia es una compañía de vanguardia por su visión e intervención en la transformación urbana integrada por un equipo de profesionales altamente capacitado en la ejecución de este tipo de obras. Es desde el año 2007, integrante del Grupo ODS (a través de la sociedad controlada SACDE S.A.). El Grupo ODS, es uno de los más fuertes holdings empresarios dedicados a obras, desarrollos y servicios en Argentina y con antecedentes en proyectos de infraestructura en Brasil, Colombia, República Dominicana, Chile y Uruguay, el cual participo a través de sus sociedades controladas, entre ellas la Sociedad.

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

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

Como se mencionó anteriormente, la Sociedad forma parte a través del control directo ejercido por Sacde S.A. (continuadora de Iecsa S.A.), del Grupo ODS, un Grupo que cuenta con los recursos, tanto técnicos como humanos y capacidad de gestión para posicionarse como líder y referente en los mercados, siendo una de las más importantes constructoras de la Argentina, contando con los más altos estándares de calidad y profesionalismo que, sumado a un completo parque de maquinarias, posibilitan participar en la ejecución de los más grandes proyectos de la región. Los principales accionistas del Grupo ODS pertenecen a un grupo inversor liderado por el Sr. Marcos Marcelo Mindlin.

Durante el presente período, la Sociedad continuó manteniendo su nivel de actividad a través de la ejecución de los siguientes proyectos como ser la urbanización y comercialización de lotes del **Proyecto Los Mirasoles**, en Monte Grande (provincia de Buenos Aires), la restauración del **Monumento Nacional a la Bandera – Etapa I**, en la ciudad de Rosario (provincia de Santa Fe), la **Basílica de San Francisco y Capilla San Roque**, en la Ciudad de Buenos Aires y se ha dado comienzo en el mes marzo del 2019, con la ejecución del desarrollo inmobiliario sobre la calle **Martin Coronado 3300**, C.A.B.A. por un monto referencial de USD 40 millones.

Por otro lado, se mantienen en cartera nuevos proyectos a ejecutar en los próximos meses, ya que durante el mes de diciembre de 2018 la compañía acordó con la sociedad Compañía Buenos Aires S.A. (quien actúa en su carácter de fiduciario del fideicomiso denominado Av. Figueroa Alcorta 6464), la construcción y puesta en funcionamiento llave en mano de un complejo de edificios, emprendimiento a realizarse sobre varios inmuebles sitios en **Av. Figueroa Alcorta y La Pampa**, en la Ciudad de Buenos Aires.

Avance en el Cumplimiento del Plan de Implementación de la NIIF: Los estados financieros al 30 de septiembre de 2019, correspondieron al segundo ejercicio en que la Sociedad preparó los mismos sobre la base de las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) para su presentación en los organismos de control.



Maia Chmielewski
Vicepresidente

2. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA

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

La Sociedad incluye la estructura financiera al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Activo Corriente	1.542.258.322	1.134.116.982
Activo No Corriente	1.651.491.063	1.655.418.616
Total del Activo	3.193.749.385	2.789.535.598
Pasivo Corriente	1.100.039.010	621.361.687
Pasivo No Corriente	415.445.765	448.295.502
Total del Pasivo	1.515.484.775	1.069.657.189
Patrimonio Total	1.678.264.610	1.719.878.409
Total del Pasivo y Patrimonio	3.193.749.385	2.789.535.598

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019

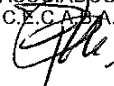
Por Comisión Fiscalizadora

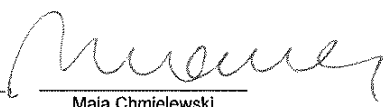
ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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


José Daniel Abelovich
Síndico Titular


Roberto Daniel Murmis (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 113 F° 195


Pablo M. Moreno (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 164 - F° 235


Maia Chmielewski
Vicepresidente

3. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE RESULTADOS INTEGRAL

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

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

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Resultado Operativo	147.429.605	(199.035.398)
Resultados Financieros	46.212.894	27.044.707
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(142.517.829)	(111.255.967)
Resultado Participación en asociadas	2.198.918	3.894.462
Revaluó de Propiedades de Inversión	454.424	840.657.287
Ganancia neta del período, antes del Impuesto a las Ganancias	53.778.012	561.305.091
Impuesto a las Ganancias	(95.391.811)	(190.214.958)
(Pérdida) / Ganancia neta del período	(41.613.799)	371.090.133
Otro Resultado Integral Neto del período	(1.532.969)	-
Resultado Integral Total Neto del período	(43.146.768)	371.090.133

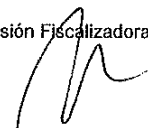
Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019

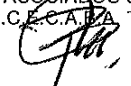
Por Comisión Fiscalizadora

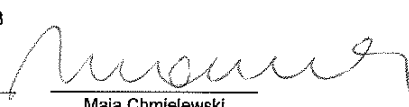
ABELOVICH, POLANO &
ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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


José Daniel Abelovich
Síndico Titular


Roberto Daniel Murmis (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 113 F° 195


Pablo M. Moreno (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 164 - F° 235


Maia Chmielewski
Vicepresidente

4. SÍNTESIS DE LA ESTRUCTURA DE FLUJO DE EFECTIVO

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

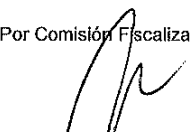
La Sociedad incluye la estructura de flujo de efectivo por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Flujo Neto de Efectivo Generado por / (Utilizado en) las Actividades Operativas	361.999.085	(52.518.898)
Flujo Neto de Efectivo (Utilizado en) / Generado por las Actividades de Inversión	(704.008.734)	180.729
Flujo Neto de Efectivo Generado por las Actividades de Financiación	<u>338.798.792</u>	<u>46.244.855</u>
Disminución Neta del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	<u>(3.210.857)</u>	<u>(6.093.314)</u>
Resultados Financieros Generado por el Efectivo y los Equivalentes de Efectivo	811.414	2.096.853


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019

Por Comisión Fiscalizadora

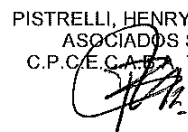


José Daniel Abelovich
Síndico Titular



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

Roberto Daniel Murmis (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 113 F° 195



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

Pablo M. Moreno (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 164 - F° 235



Maia Chmielewski
Vicepresidente

5. ÍNDICES COMPARATIVOS

	<u>30.09.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Liquidez ^(a)	1,40	1,83
Solvencia ^(b)	1,11	1,61
Inmovilización del capital ^(c)	0,52	0,59
Rentabilidad ^(d)	(0,02)	0,05

(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) o Ejercicio / Patrimonio Atribuible a los Propietarios Promedio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019


Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe
de fecha 8 de noviembre de 2019

Por Comisión Fiscalizadora




José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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



Roberto Daniel Murmis (Socio)
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 113 F° 195

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



Pablo M. Moreno (Socio)
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 164 - F° 235



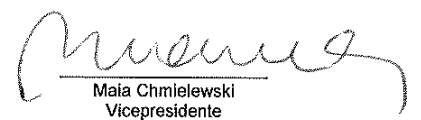
Maia Chmielewski
Vicepresidente

6. DATOS ESTADÍSTICOS DE VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS

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

Se incluye la estructura de ventas y prestaciones de servicios por tipo de obra al 30 de septiembre de 2019 y 2018

	<u>30.09.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
Ingresos por obras de arquitectura	85.467.840	101.162.731
Ingresos por desarrollos inmobiliarios	449.458.897	--
Ingresos por alquileres de equipos	<u>2.410.183</u>	<u>3.689.840</u>
Total de Ingresos	<u>537.336.920</u>	<u>104.852.571</u>



Mała Chmielewski
Vicepresidente

7. PERSPECTIVAS

Durante el actual ejercicio que transcurre, se está viendo un escenario económico con altas tasas de interés, elevada depreciación del peso argentino y con reducción en el déficit fiscal primario que está afectando el ritmo de inversión en nuevas obras públicas. Esta realidad económica que comenzó luego de los importantes cambios macroeconómicos que ha manifestado la economía Argentina a partir de abril del 2018 y se profundizaron durante el presente ejercicio, registra un significativo aumento de la inflación y una importante suba en el mercado cambiario que afectaron el nivel de actividad económica, provocando en el sector de la construcción y en particular al relacionado a la obra pública, una situación de reacomodamiento después de los fuertes crecimientos observados durante el 2017 y en los primeros meses del año 2018. Esta eventual afectación de recursos públicos que se destinarían a la ejecución de nuevas construcciones, está impulsando a que las compañías busquen nuevas fuentes de financiamiento para la ejecución de sus proyectos de construcción como por ejemplo a través los proyectos de Participación Público-Privada (PPP) previsto en la ley 27.328 (y con nuevos financiamientos que podrían surgir a partir de la disminución en el riesgo país) y a través de financiamientos por Inversiones realizadas por el sector privado, especialmente en sectores inmobiliarios y energéticos.

De este modo y a partir de nuevas inversiones privadas, la Compañía proyecta un importante crecimiento a partir de la firma de dos importantes contratos para la construcción de dos complejos residenciales, uno que se ubicara en las calles Av. Figueroa Alcorta y Pampa y otro en la calle Martín Coronado (obra ya iniciada en marzo 2019), ambos en la ciudad de Buenos Aires, representando para los futuros ejercicios un importante incremento en los volúmenes de facturación de la compañía. Además de estos contratos, la Sociedad está estudiando más proyectos de este tipo, encontrándose a la expectativa para obtener la adjudicación de los mismos, que contribuirán a la expansión de las actividades de la misma.

Con respecto a los proyectos de arquitectura, proseguirá la participación activa, aprovechando la potencialidad lograda por la fusión de ACSC en Creaurban S.A., haciendo foco específicamente en los proyectos de vivienda, obras de restauración y puesta en valor de edificios históricos y diversas obras de arquitectura.

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

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

Buenos Aires, 8 de noviembre de 2019.

El Directorio



Maía Chmielewski
Vicepresidente