FIX (afiliada de Fitch) confirmó y retiró a A(arg) y A1(arg) la calificación de Creaurban

2 de enero de 2023

FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (afiliada a Fitch Ratings) –en adelante FIX- confirmó y retiró en A(arg) Perspectiva
Estable y en A1(arg) la calificación de Emisor de Largo y Corto Plazo respectivamente de Creaurban S.A. (Creaurban). La calificación se
fundamenta en la expectativa de mejora tanto operativa como financiera de su controlante Sacde S.A. (Sacde), una de las principales
empresas constructoras de obras públicas y privadas, la cual ha incrementado su backlog a USD 1.642 millones a agosto 2022 desde USD
399 millones a enero de 2019 (en ambos casos excluyendo el soterramiento del Ferrocarril Sarmiento), siendo el fruto de una estrategia
de diversificación del mix de proyectos, enfocándose a obras más relacionadas con la infraestructura de energía, específicamente las
relacionadas con la industria del Oil & Gas, generación de energía y transporte de energía, entre otros, apalancado por el expertise de
compañías vinculadas que operan en el rubro energético, pero sin abandonar la obra pública de gran magnitud, en especial obras de
infraestructura de transporte, saneamiento y arquitectura, que fueron la síntesis de Sacde. El retiro de calificación es a solicitud del
Emisor, luego del anuncio de fusión por absorción por parte de Sacde.
Factores Relevantes
FIX considera como fuerte el vínculo legal, estratégico, operacional y financiero de Creaurban con su controlante Sacde. Creaurban
además de jugar un rol estratégico para el grupo debido a su experiencia en obras de arquitectura, edilicias y desarrollos inmobiliarios que
le permiten a Sacde diversificar su fuente de ingresos históricamente enfocado en obras de infraestructura de gran envergadura, también
le permitió a su controlante diversificar sus fuentes de financiamiento, ya que fue el vehículo escogido para acceder al mercado de
capitales, emitiendo en primer momento VCPs y más recientemente ONs, siempre avaladas por Sacde, lo cual refuerza el fuerte vínculo.
Sacde se encuentra entre las principales constructoras del país y, a agosto de 2022, la cartera de obras consolidada con Creaurban
ascendía a USD 1.642 millones, excluyendo la obra del Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento. El backlog registró un crecimiento de un
107% respecto al de marzo 2022 fundamentalmente por la obra para la construcción del Gasoducto Presidente Nestor Kirchner (GPNK).
El backlog sobre ventas de Creaurban se ubicó al cierre del año móvil, a junio 2022, en aproximadamente 4,85x, conformado en un 95%
por la obra del Complejo de Edificios de Av. Figueroa Alcorta 6464. A julio 2022, los proyectos correspondientes a Creaurban S.A.

representaban poco más del 11% del total del grupo con tres proyectos en ejecución. El backlog consolidado del grupo sobre ventas
consolidadas se ubicó en 9x.
De acuerdo al Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) publicado por el INDEC a octubre 2022, se observa una caída
del 0,9% interanual mostrando una evolución en el acumulado a los 10 meses del 5,5% respecto a igual período de 2021. La cantidad de
trabajadores empleados publicada por el Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción (IERIC), contabilizó cerca de
421.604 trabajadores contratados a nivel nacional, a octubre 2022, con un incremento del 16,7% interanual a la misma fecha, y
registrando 10 meses de crecimiento, habiendo sido el indicador mensual de 1,2%. FIX espera una recuperación gradual de la actividad en
el sector durante 2023, con una tendencia de la demanda creciente, principalmente por parte de la obra pública.
La calificación considera el elevado nivel de Backlog de Sacde y Creaurban, siendo la principal obra el GPNK y obras complementarias,
cuyo primer tramo, renglones 1,2 y 4 fueron licitados, y ganados por SACDE en UTE con Techint, en julio 2022. La construcción del GPNK
es indispensable para incrementar el transporte de gas natural desde Vaca Muerta, yendo el primer tramo desde Tratayén (Neuquen)
hasta Saliqueló (Buenos Aires). El mismo representa un 49% del Backlog total del grupo, (excluyendo del mismo la obra del Soterramiento
del Ferrocarril Sarmiento que se encuentra demorada). Esta obra de gran envergadura es considera estratégica y de fundamental
importancia para el país y se espera que esté operativa para el invierno 2023.
Sacde se encuentra entre las principales constructoras del país y, a agosto de 2022, la cartera de obras consolidada con Creaurban
ascendía a USD 1.642 millones (IVA incluido), excluyendo la obra del Soterramiento del Ferrocarril Sarmiento. El backlog registró un
crecimiento de un 107% respecto al de marzo 2022 fundamentalmente por la obra para la construcción del Gasoducto Presidente Nestor
Kirchner (GPNK). El backlog sobre ventas de Creaurban se ubicó al cierre del año móvil, a junio 2022, en aproximadamente 4,85x,
conformado en un 95% por la obra del Complejo de Edificios de Av. Figueroa Alcorta 6464. A julio 2022, los proyectos correspondientes a
Creaurban S.A. representaban poco más del 11% del total del grupo con tres proyectos en ejecución. El backlog consolidado del grupo
sobre ventas consolidadas se ubicó en 9x.
La generación de fondos se concentra en ciertos proyectos de gran envergadura, dado que los principales cinco proyectos (excl. el
Soterramiento del Sarmiento) representan aproximadamente el 71% del monto a ejecutar por el grupo. En tanto, respecto a los
comitentes, la distribución es la siguiente: el 49% con ENARSA, el 21% con la Dirección Nacional de Vialidad, el 9% con un Fideicomiso
Privado, el 5% con Generación Mediterránea, y el 7% con la compañía provincial EPSE – Provincia de San Juan. A diferencia de otros pares,
Sacde S.A. no cuenta en su Backlog con proyectos en el exterior, lo que aumenta su exposición a la coyuntura del mercado local. En el mix
de contrapartes del último Backlog, los proyectos de índole privada del grupo representan un 20% del

total.

Comunicado de Prensa | 2 enero 2023 fixscr.com 2
Creaurban es la única empresa del grupo que se encuentra bajo el régimen de oferta pública, habiendo actualmente solicitado su retiro. Su
controlante, SACDE se financiaba a través de la misma, siendo avalista de todas las obligaciones negociables emitidas por Crearuban.
Según balance a septiembre 2022, Creaurban acumulaba una deuda total de $ 1.597 millones nominada en pesos, y había cancelado gran
parte de que poseía a diciembre 2021. Posteriormente Creaurban terminó de recomprar lo que restaba de las ON 7 y 8, y el 30 de
diciembre 2022 informó a través de un hecho relevante a CNV que el 14 de diciembre 2022 el Directorio resolvió iniciar un proceso de
fusión por absorción, mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad para su incorporación en SACDE.
Sensibilidad de la calificación
En adelante FIX no dará seguimiento a Creaurban.
Notas Relacionadas y Metodología Aplicable:
FIX utilizó el Manual de Calificación de Empresas presentado ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.cnv.gob.ar).
El informe correspondiente se encuentra disponible Disponibles en nuestra página web www.fixscr.com

Contactos
Analista Principal
Cándido Pérez
Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
+54 11 5235-8119

Analista Secundario
Gustavo Ávila
Senior Director
gustavo.avila@fixscr.com
+54 11 5235-8142
Responsable del Sector

María Cecilia Minguillón
Senior Director
cecilia.minguillon@fixscr.com
+54 11 5235-8123

Relación con los Medios

Diego Elespe

Head Comercial y de Desarrollo de Negocios
diego.elespe@fixscr.com
+5411 5235-8100/10

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), EN ADELANTE TAMBIEN DENOMINADA “FIX”, ESTÁN SUJETAS A
CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: HTTP://WWW.FIXSCR.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE
CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y
METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR S.A., Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS,
BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE
CONDUCTA DE ESTE SITIO. FIX SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO
SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA
ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX SCR
S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. lleva a cabo una investigación razonable de la información
fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren
disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX SCR S.A. lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga,
variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la
naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes
de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de
verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX SCR S.A.
deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A.se basa en relación con una calificación será exacta y
completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones,
FIX SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las

calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como
hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o
afirmó una calificación.
La información contenida en este informe, recibida del emisor”, se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad
crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo
colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados
a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente, como son riesgos de precio o de mercado. FIX SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los
informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones
vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un substituto de la información
elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento
por cualquier razón a sola discreción de FIX SCR S.A. FIX SCR S.A. no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo.
Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de
mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX SCR S.A. recibe honorarios por parte de los
emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por

emisión. En algunos casos, FIX SCR S.A. calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota
anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX SCR S.A. no constituye el
consentimiento de FIX SCR S.A. a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las
leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución
electrónica, los informes de FIX SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.