



Proyecto de Cogeneración LDC Arroyo Seco

Marzo 2023





Este documento está siendo presentado en relación con una eventual emisión de Obligaciones Negociables por parte de Generación Litoral S.A. (“GELI” o la “Compañía”) (la “Transacción”) y no puede ser interpretado como una recomendación y/u oferta de participar en la Transacción, ni puede ser considerado como un compromiso legalmente vinculante. Este documento fue preparado por la Sociedad al solo efecto de ser utilizado únicamente para la evaluación de interés de los receptores originales en la Transacción.

El presente documento no puede ser reproducido total ni parcialmente. Los contenidos del presente documento no deberán ser revelados a otras personas ajenas a aquellos receptores originales. Al recibir el presente documento cada receptor acepta que no divulgará a ninguna persona ningún tipo de información contenida en este documento (exceptuando la información que sea de público conocimiento).

Este documento no pretende proveer una descripción completa de la Transacción, de la Compañía y/o sus vinculadas, y/o de sus respectivas actividades, y se limita a proveer una descripción general de la Compañía y sus respectivas actividades, y de la Transacción. Recomendamos a cada receptor de este documento conducir su propio análisis de inversión para decidir su participación o no en la Transacción. Dado el caso que se requiera profundizar su conocimiento sobre la Compañía y/o la Transacción deberá requerir toda la información adicional que considere necesaria. Cada receptor deberá conducir su propia investigación independiente de las condiciones financieras, legales, impositivas y de negocios sobre la Compañía y/o la Transacción, y eventualmente realizar su propia valuación de las mismas.

La información contenida en el presente documento debe ser leída conjuntamente con el prospecto confeccionado a los fines de la Transacción y con el suplemento de precio que se publicará oportunamente. Toda la información incluida en el presente documento, así como en el prospecto, y toda información adicional es de carácter preliminar y es distribuida al sólo efecto informativo. La autorización para hacer oferta pública de las obligaciones negociables a que se refiere el presente documento aún no ha sido solicitada a la Comisión Nacional de Valores. La información contenida en este documento y en el prospecto está sujeta a cambios y modificaciones y no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella. El presente documento y el prospecto no constituyen ofertas de venta, ni invitaciones a formular oferta de compra, ni podrán efectuarse compras o ventas de los valores fiduciarios aquí referidos, hasta tanto la oferta pública haya sido autorizada por la Comisión Nacional de Valores.

El presente documento contiene o puede contener información que incluya, pero no esté limitada a, estimaciones de los valores presentes y futuros de los activos y pasivos y consideraciones de desempeño futuro de la Compañía y el ambiente legal, político y comercial en el cual la Compañía opera. Dicha información no es garantía de desempeño futuro e involucra riesgos e incertidumbres, y los resultados reales pueden diferir materialmente de aquellos contenidos en la información, como consecuencia de diversos factores. No se asume ninguna obligación de actualizar o revisar la información financiera, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros u otras razones.



Grupo empresario argentino con más de 100 años de historia.

Energía Eléctrica

- +15 años de experiencia en generación y venta de energía eléctrica
- 1.380 MW de potencia total instalada¹ – 1.240 MW desarrollados y construidos por Albanesi
- +USD 1.100 MM invertidos en nueva capacidad desde el 2005
- Diversificación estratégica - 9 centrales térmicas distribuidas por todo el país
- EBITDA 2022 3T LTM Generación de Energía = USD 182 millones
- 408 MW en construcción de proyectos sustentables

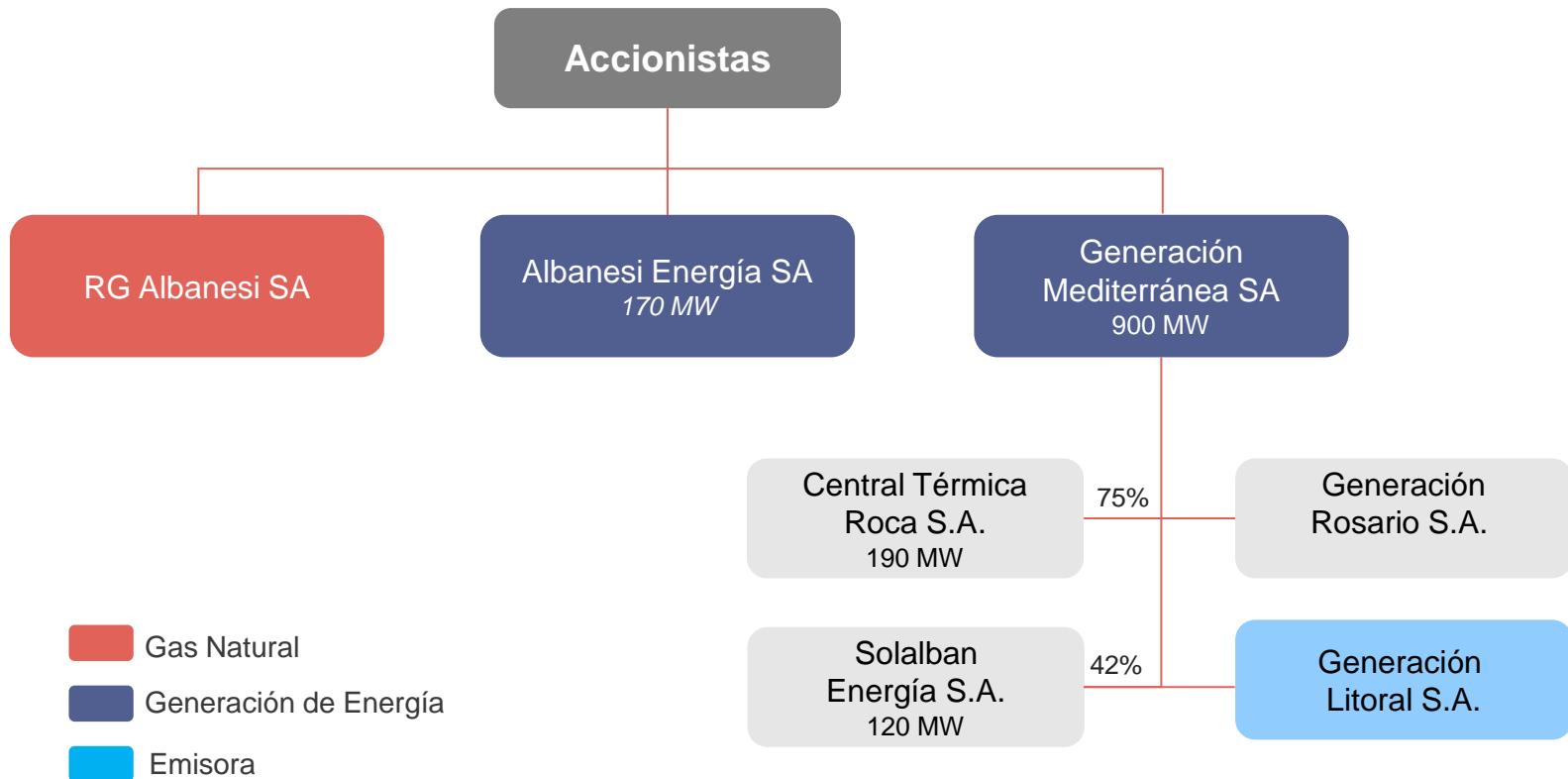
Gas Natural

- Más de 25 años de experiencia en la comercialización y transporte de Gas Natural.
- ~ 100 clientes con diversos perfiles de consumo.

¹ Incluida la central eléctrica de Solaban, de la que Albanesi posee un 42%

Grupo Albanesi - Estructura societaria

CONFIDENTIAL



Centrales Térmicas: Capacidad Nominal

CONFIDENTIAL

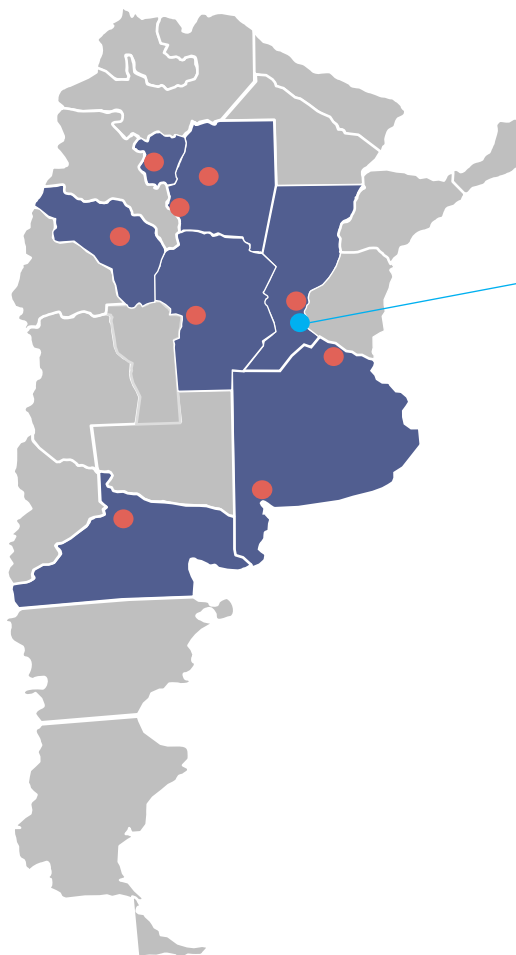


1,380 MW instalados
+408 MW en construcción



GENERACIÓN MEDITERRÁNEA S.A.

- **Córdoba: CT M. Maranzana**
350 MW instalados
121 MW en construcción
- **Buenos Aires: CT Ezeiza**
150 MW instalados
154 MW en construcción
- **Tucumán: CT Independencia**
220 MW instalados
- **La Rioja: CT Riojana**
90 MW instalados
- **Sgo. del Estero: CT Frías**
60 MW instalados
- **Sgo. del Estero: CT La Banda**
30 MW instalados



Santa Fe:

CENTRAL TÉRMICA
COGENERACIÓN TIMBÚES

170 MW instalados.



CT Arroyo Seco

133 MW en construcción

Buenos Aires:

Solalban Energía S.A.

120 MW instalados



Río Negro:

Central Térmica Roca S.A.

190 MW instalados





Cogeneración Arroyo Seco

Descripción del Proyecto

Grupo Albanesi

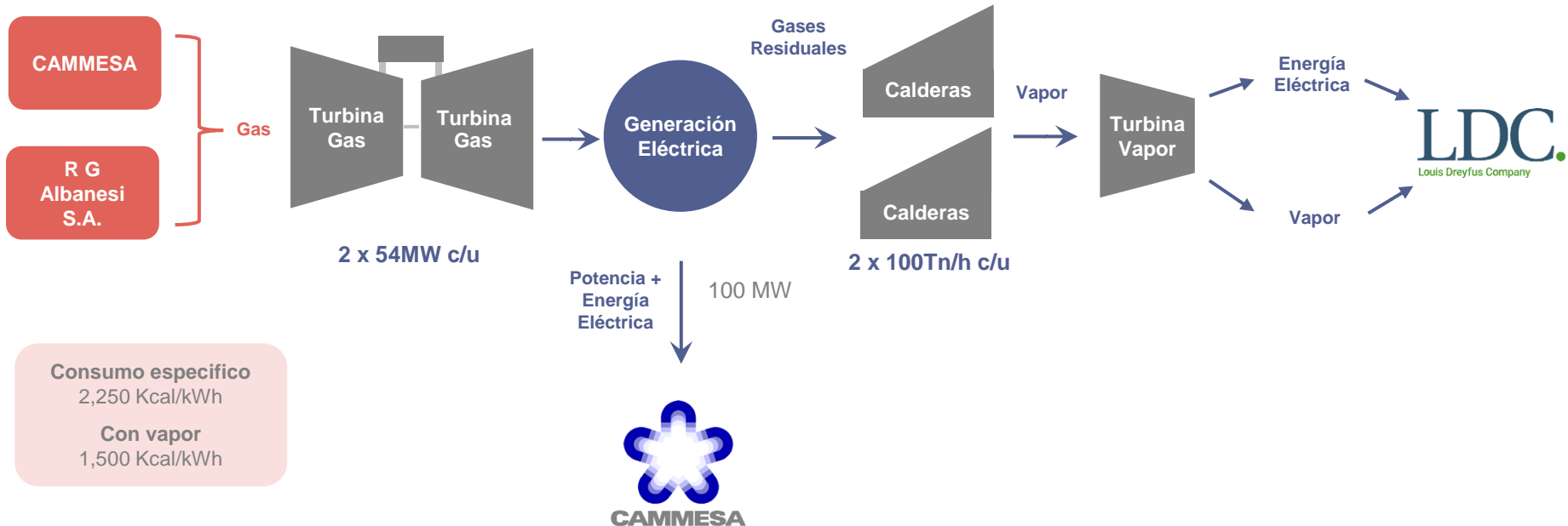


Esquema operativo

CONFIDENTIAL



| Maquinas | Que usan... | Para producir... | Para ser vendido a... |
|--|--|---------------------|---|
| Instalación de turbinas a gas 2x54 MW | → Gas Natural | → Energía Eléctrica | → CAMMESA |
| Instalación de Calderas 2x100 Tn/h | → Gases residuales de la generación de la turbina de gas | → Vapor | → LDC para su proceso productivo |
| Instalación de turbina a vapor 1x25 MW | → Vapor | → Energía Eléctrica | → LDC / CAMMESA |



Términos Económicos del Proyecto

CONFIDENTIAL



| Central Térmica | CT Arroyo Seco (Santa Fé) |
|-------------------------------|---|
| Capacidad a Instalar | 133 MW |
| COD | Ciclo Abierto: Abr-24; Ciclo Cogeneración: Ene-25 |
| CAMMESA PPA | 100 MW (Res. 287/2017). 12 años de plazo. |
| LDC Contrato | 25 MW (Electricidad + Vapor). 15 años |
| EBITDA Adicional Estimado | USD 24 MM/año |
| Inversión pendiente (con IVA) | USD 126 MM |

Ubicación CT Arroyo Seco – Arroyo Seco, Provincia de Santa Fé





75% de la inversión es componente local

| CAPEX Estimado (Millones de USD) | |
|--|------------|
| | Pendiente |
| Compra Equipos | 25 |
| Turbinas de Gas | 17 |
| TG (Transporte y Otros) | 3 |
| HRSO (Transporte y Otros) | 4 |
| BOP | 82 |
| Estudios, permisos e ingeniería | 1 |
| Materiales | 22 |
| Obras Civiles | 14 |
| Montaje Electrico y Piping | 32 |
| Obras Electricas y Equipos Principales | 7 |
| Gerenciamiento de Proyecto | 3 |
| Contingencias | 3 |
| Total Neto | 107 |
| IVA | 19 |
| Total | 126 |



Trabajos a realizar para el Ciclo de Cogeneración

- Balance of Plant (Sistemas Complementarios) para todo el nuevo equipamiento a instalar y Obra Civil asociada: Sistema de Agua-Vapor. Sistemas eléctricos de Baja y Media Tensión, el Sistema de Lucha contra Incendio, Sistemas de Enfriamiento de Aire para Generación y de Agua para Condensación.
- Montaje de dos turbogeneradores (TG) dual fuel de 54MW, Siemens, modelo SGT-800.
- Montaje de dos calderas de recuperación de la energía (100 Tn/Hr c/u – Marca VOGT).
- Montaje de un turbogenerador a vapor (TV) de 25 MW, Siemens, modelo SST-300.
- Instalación de tres transformadores de 75 MVA.
- Tendido de Gasoducto
- Compra de equipamiento adicional (Entre otros: Equipos de Instrumentación y control; Cañerías y accesorios; Torre de Enfriamiento)



Macro/Microeconómicos

- Reduce consumo de gas por MW generado.
- Reduce costo promedio de generación del sistema con la incorporación del Ciclo de Cogeneración.
- Mejora la eficiencia y moderniza el parque de generación térmica.
- Impacto fiscal positivo.
- Impacto positivo en la balanza comercial energética.
- Generación de Empleo durante la construcción y la operación de la central.

Grupo Albanesi

- Pone en valor la inversión realizada del proyecto (obra civil y equipos) financiados principalmente con deudas ya contraídas por la compañía
- Incrementa la vida promedio de los contratos.
- Incrementa el valor residual de la compañía.



Cogeneración Arroyo Seco

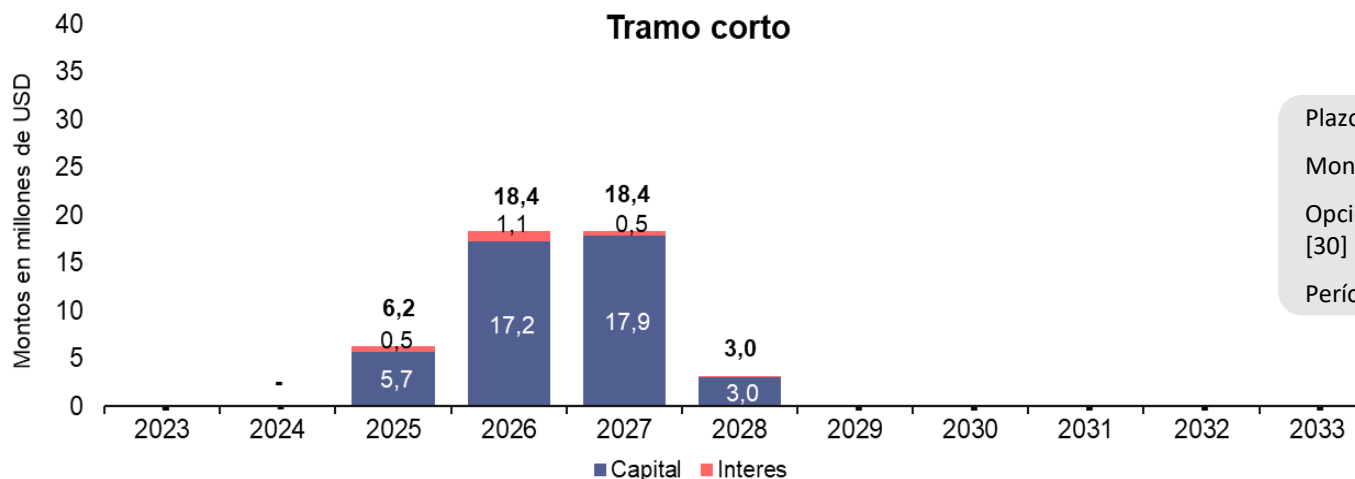
Estructura del Financiamiento

Grupo Albanesi



Caída estimada de las ONs

CONFIDENTIAL





100% de los derechos de cobro cedidos en garantía

| Contratos CAMMESA R287/2017 + LDC | Liquidaciones estimadas (USD MM) | |
|---|----------------------------------|------|
| | CAMMESA | 1,92 |
| | LDC | 2,06 |
| | IVA | 0,83 |
| | Total | 4,81 |

- 100% de los derechos de cobro de los contratos con CAMMESA y LDC cedidos en garantía
- Salvo ocurra un evento especial, por la cuenta del Fideicomiso pasará únicamente el monto a definir destinado al pago del servicio de deuda + gastos.
- La estructura garantiza:
 - La operación de la planta
 - El repago de los dos tramos de deuda pasando los flujos para el pago de capital por la cuenta del Fideicomiso
 - Eficiencia fiscal

Proyecciones Generación Litoral

CONFIDENTIAL



| Año | 2023E | 2024E | 2025E | 2026E | 2027E | 2028E | 2029E | 2030E | 2031E | 2032E | 2033E |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| EBITDA | - | 4,9 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 | 23,6 |
| Flujo Operativo | (0,8) | 1,7 | 18,5 | 22,4 | 22,1 | 22,3 | 22,5 | 22,7 | 22,7 | 21,8 | 18,6 |
| Flujo Inversión (CAPEX) | (98,3) | (25,7) | 2,5 | 2,4 | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) |
| Capex Operativo & Repuestos | - | - | (0,3) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) | (0,5) |
| Capex Proyectos | (98,3) | (25,7) | 2,8 | 2,9 | - | - | - | - | - | - | - |
| Neto | (83,2) | (22,3) | (1,5) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| IVA | (15,2) | (3,4) | 4,3 | 2,9 | - | - | - | - | - | - | - |
| FCF (Free Cash Flow) | (99,1) | (24,0) | 21,0 | 24,7 | 21,6 | 21,8 | 22,0 | 22,2 | 22,2 | 21,3 | 18,1 |
| Desembolsos/Amortizaciones | 135,0 | - | (5,7) | (17,3) | (17,9) | (14,7) | (14,7) | (15,6) | (29,0) | (32,3) | (5,5) |
| Tramo Corto | 40,0 | - | (5,7) | (17,3) | (17,9) | (3,0) | - | - | - | - | - |
| Tramo Largo | 95,0 | - | - | - | - | (11,7) | (14,7) | (15,6) | (29,0) | (32,3) | (5,5) |
| Intereses | - | - | (2,5) | (7,1) | (6,5) | (5,8) | (5,0) | (4,1) | (3,0) | (1,3) | (0,0) |
| Tramo Corto | - | - | (0,5) | (1,1) | (0,5) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Tramo Largo | - | - | (2,0) | (6,0) | (6,0) | (5,8) | (5,0) | (4,1) | (3,0) | (1,3) | (0,0) |
| Otros (Fees, Intereses FCI) | (2,5) | - | - | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 | (0,0) | (0,0) |
| Flujo Financiero | 132,5 | - | (8,2) | (24,4) | (24,4) | (20,5) | (19,7) | (19,8) | (32,0) | (33,6) | (5,6) |
| Intercompany | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cash Flow Total | 33,5 | (24,0) | 12,8 | 0,4 | (2,8) | 1,3 | 2,3 | 2,5 | (9,8) | (12,3) | 12,5 |
| Saldo Caja (disponible) | 33,5 | 9,5 | 22,3 | 22,7 | 19,9 | 21,2 | 23,5 | 26,0 | 16,2 | 3,9 | 16,4 |
| Refinanciación | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Desembolsos/Amortizaciones | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Intereses | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo Caja (estimada) | 33,5 | 9,5 | 22,3 | 22,7 | 19,9 | 21,2 | 23,5 | 26,0 | 16,2 | 3,9 | 16,4 |
| Saldo Caja Total | 33,5 | 9,5 | 22,3 | 22,7 | 19,9 | 21,2 | 23,5 | 26,0 | 16,2 | 3,9 | 16,4 |
| <i>Stock refinanciación</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| Deuda | 138,33 | 147,17 | 147,02 | 129,77 | 111,86 | 97,13 | 82,39 | 66,77 | 37,81 | 5,52 | 0,00 |
| Deuda ON | 138,33 | 147,17 | 147,02 | 129,77 | 111,86 | 97,13 | 82,39 | 66,77 | 37,81 | 5,52 | 0,00 |
| Deuda Refinanciación | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ratio Deuda total / Ebitda | | 30,0x | 6,2x | 5,5x | 4,7x | 4,1x | 3,5x | 2,8x | 1,6x | 0,2x | 0,0x |
| Ratio Deuda proyecto / Ebitda | | 30,0x | 6,2x | 5,5x | 4,7x | 4,1x | 3,5x | 2,8x | 1,6x | | |



Términos y Condiciones de las ONs

Grupo Albanesi



Términos y Condiciones

CONFIDENTIAL



| | |
|----------------------|---|
| Instrumento | Obligación Negociable bajo el régimen de oferta pública garantizadas no convertibles en acciones. |
| Emisor | Generación Litoral (“ <u>GELI</u> ”) |
| Valor Nominal | Mínimo USD 90 millones y hasta USD 135 millones (Pesos equivalentes) en dos tramos. |

| | |
|---|--|
| Fiduciario | Banco de Servicios y Transacciones S.A. |
| Destino de los Fondos | Ejecución del proyecto de construcción de la Central de Cogeneración Arroyo Seco (el “Proyecto”) |
| Bienes Fideicomitidos (Fideicomiso de Garantía y pago) | <ul style="list-style-type: none">• Prenda de Acciones hasta la Fecha de Finalización del Proyecto• Contrato de abastecimiento celebrado con CAMMESA (Vencimiento en 2036)• Contrato de abastecimiento celebrado con LDC (Vencimiento en 2038)• Contrato principales del proyecto vinculados a la construcción y operación• Fondos resultantes y no utilizados de la transacción• Equipos principales del proyecto• Pólizas de seguros de los contratistas• Cuenta de Reserva equivalente a un mes de servicio de deuda |
| Mejoramiento crediticio | <ul style="list-style-type: none">• Figura del ingeniero independiente para supervisión de obra, control de liberación de fondos y análisis de performance de operativa inicial luego del inicio de operación comercial• Control del uso de los fondos desembolsados bajo la órbita del Fiduciario• Liberación de fondos contra certificación de obra y pago directo al proveedor. |

Términos y Condiciones (II)

CONFIDENTIAL



| Obligaciones Negociables | Clase I | Clase II | Clase III |
|--------------------------|--|----------|-------------------------------|
| Monto Total | V/N de USD 90 Millones ampliables hasta USD 135 Millones | | |
| Monto por Clase | V/N de hasta USD 45 Millones | | V/N de hasta USD 115 Millones |
| Moneda de Denominación | Dólar Linked | UVA | Dólar Linked |
| Plazo | 5 años | 5 años | 10 años |
| Gracia | 2,5 años | 2,5 años | 5 años |
| Amortización | Mensual | Mensual | Mensual |
| Interés | Tasa Fija a Licitarse Opción de Capitalización hasta mes 30 y luego pagos mensuales desde mes 31. | | |
| Duration | 3,7 años | 3,7 años | 7,2 años |
| Calificación de Riesgo | A (Fix) | | |

Términos y Condiciones (III)

CONFIDENTIAL



| Obligaciones Negociables | Clase I | Clase II | Clase III |
|--------------------------------|---|----------|-----------|
| Listado y Negociación | BYMA y MAE | | |
| Período de Difusión | del 1 al 2 de marzo de 2023 | | |
| Período de Licitación Pública | Viernes 3 de marzo 2023 (de 10 hs. a 16 hs.) | | |
| Fecha de Emisión y Liquidación | Miércoles 8 de marzo de 2023 (T+3) | | |
| Colocadores | BST, SBS Trading, Facimex, Balanz, , Nación Bursátil, Banco Provincia, Supervielle, Macro Securities, Banco Hipotecario, BACS, Global, AdCap. | | |

MUCHAS GRACIAS



Proyecto de Cogeneración LDC Arroyo Seco