



Central Térmica Ezeiza

Grupo Albanesi

Presentación Corporativa

Octubre 2024



Disclaimer



La información contenida en este documento ha sido preparada por Generación Mediterránea S.A. ("GEMSA") y Central Térmica Roca S.A. ("CTR") como coemisores, y Albanesi S.A. como garante ("Albanesi", y junto con GEMSA y CTR, la "Compañía") únicamente para su uso en presentaciones realizadas en relación con la oferta propuesta de bonos de la Compañía (la "Transacción"). La información aquí contenida es solo un resumen y no pretende ser completa. Este material ha sido preparado únicamente con fines informativos. Este documento no constituye una oferta para vender ningún valor ni solicita una oferta para comprar o suscribir valores en ninguna jurisdicción donde dicha oferta o venta no esté permitida, y ninguna parte de él formará la base de, ni se confiará en él en relación con, ningún contrato, compromiso o decisión de inversión relacionada. La información contenida en este documento no ha sido verificada de manera independiente. No se hace ninguna declaración o garantía, expresa o implícita, sobre la exactitud, confiabilidad o integridad de la información presentada aquí. Este material no debe ser considerado por los destinatarios como un sustituto del ejercicio de su propio juicio. Cualquier opinión expresada aquí está sujeta a cambios sin previo aviso, y ni las Compañías ni Citigroup Global Markets Inc., J.P. Morgan Securities LLC, Santander US Capital Markets LLC, BCP Securities, Inc, o Latin Securities S.A. Agente de Valores (los "Dealer Managers") están obligados a actualizar o mantener vigente la información aquí contenida. Además, los Dealer Managers, sus afiliadas, agentes, directores, socios y empleados pueden realizar compras y/o ventas como principales o actuar como creadores de mercado o proporcionar servicios de banca de inversión u otros servicios a las Compañías, o actuar como prestamistas en instalaciones de crédito proporcionadas a las Compañías. Las Compañías, los Dealer Managers y sus respectivas afiliadas, agentes, directores, socios y empleados no aceptan ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surja del uso de todo o parte de este material. Los valores a los que se refiere esta presentación solo se ofrecerán en jurisdicciones donde esté permitido por ley (y en la medida en que lo esté). Los valores a los que se refiere esta presentación no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de los EE. UU. de 1933, enmendada (la "Ley de Valores") ni bajo ninguna ley estatal de valores aplicable. Los valores a los que se refiere esta presentación no serán ofrecidos ni vendidos dentro de los Estados Unidos ni a personas de los EE. UU., excepto a compradores institucionales calificados ("QIBs"), conforme a la Regla 144A bajo la Ley de Valores y a ciertas personas no estadounidenses en transacciones offshore en conformidad con el Reglamento S bajo la Ley de Valores. Ninguna de las autoridades regulatorias de valores de EE. UU., de algún estado o extranjera ha aprobado o desaprobado la oferta de los valores a los que se refiere esta presentación, ni ha determinado si el memorando de oferta preparado en relación con la Transacción es veraz o completo.

Los valores a los que se refiere esta presentación constituirán obligaciones negociables simples no convertibles en acciones bajo la Ley de Obligaciones Negociables de Argentina N° 23.576, según enmienda de la Ley N° 23.962 (la "Ley de Obligaciones Negociables de Argentina"), y se emitirán y colocarán en Argentina de acuerdo con dicha ley, la Ley N° 26.831 (la "Ley de Mercado de Capitales de Argentina"), el Decreto N° 1023/2013 que implementa la Ley de Mercado de Capitales de Argentina, según enmienda y complementación, las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores de Argentina (CNV) de acuerdo con la Resolución General N° 622/2013, según enmienda y complementación (las "Normas de la CNV"), y cualquier otra ley o regulación aplicable.

Deberías consultar a tus propios asesores legales, regulatorios, fiscales, comerciales, de inversión, financieros y contables en la medida en que lo consideres necesario, y debes tomar tu propia decisión de inversión, cobertura o negociación en relación con la Transacción basándote en tu propio juicio y en el asesoramiento de dichos asesores, según lo consideres necesario, y no basándote en ninguna opinión expresada en este documento.

No se pretende que este documento sea considerado como asesoramiento para posibles inversores ni que constituya la base para una decisión de inversión informada. Este material no constituye, en todo o en parte, una oferta, y debes leer el memorando de oferta relacionado con la Transacción antes de tomar una decisión de inversión. El memorando de oferta para la Transacción está disponible a través de los Dealer Managers. Debes consultar el memorando de oferta para obtener información completa sobre la Transacción y basar tu decisión de inversión exclusivamente en la información contenida en el memorando de oferta. No podrás negociar ni deberás informar a tus representantes sobre la restricción contra el uso de información privilegiada en relación con cualquier valor de las Compañías en violación de las leyes aplicables.

Ciertos datos contenidos en esta presentación fueron obtenidos de diversas fuentes externas. Aunque se considera que dichas fuentes son confiables, la información contenida en esta presentación no ha sido verificada de manera independiente. En consecuencia, las Compañías no hacen ninguna declaración ni garantía, expresa o implícita, sobre la exactitud o integridad de esos datos, y dichos datos implican riesgos e incertidumbres y están sujetos a cambios en función de diversos factores.

La información en nuestro sitio web no forma parte ni está incorporada por referencia en esta presentación.

Declaración de advertencia sobre información financiera

Los auditores públicos independientes de las Compañías no han examinado ni compilado esta presentación.

La presentación incluye ciertas medidas financieras que no se ajustan a las NIIF. "EBITDA Ajustado" significa nuestro ingreso operativo consolidado incrementado o disminuido (sin duplicación) por depreciación y amortización, ingresos y gastos no recurrentes, y ganancias o pérdidas por participaciones en asociadas, excepto en la medida de los dividendos recibidos. Usamos estas medidas para definir los objetivos corporativos. Estas medidas no son, ni deben considerarse de forma aislada, como sustitutos del ingreso neto, flujo de efectivo proporcionado por las operaciones u otras medidas de rendimiento financiero o liquidez bajo las NIIF. Debido a que estas no son medidas NIIF con significados estandarizados, su cálculo puede variar entre diferentes empresas. Por lo tanto, puede que no sean comparables con las medidas o cifras similares reportadas por otras empresas.

Ciertos datos contenidos en esta presentación se basan en estimaciones o expectativas de la Compañía, y no se puede asegurar que dichas estimaciones o expectativas sean o vayan a ser precisas.

Las estimaciones internas de la Compañía no han sido verificadas por un experto externo, y la Compañía no puede garantizar que un tercero que utilice diferentes métodos para recopilar, analizar o calcular la información y los datos del mercado obtendría o generaría los mismos resultados. Además, ciertos datos de esta presentación sobre la industria de la Compañía se basan en archivos de terceros, publicaciones de la industria, encuestas y pronósticos, y aunque la Compañía cree que estas fuentes son confiables, ni la Compañía ni sus afiliados, asesores o representantes han verificado de manera independiente la exactitud o integridad de dicha información. Dicha información está sujeta a riesgos e incertidumbres y puede cambiar en función de diversos factores.

Declaraciones prospectivas

Esta presentación contiene declaraciones que son prospectivas dentro del significado de la Sección 27A de la Ley de Valores y la Sección 21E de la Ley de Mercado de Valores de los Estados Unidos de 1934, enmendada.

Dichas declaraciones prospectivas se basan en expectativas y proyecciones actuales sobre eventos futuros y tendencias que pueden afectar el negocio de las Compañías y no son garantías de desempeño futuro.

Estas declaraciones prospectivas pueden estar relacionadas con la condición financiera de las Compañías, resultados operativos, planes, objetivos, desempeño futuro y negocios, incluyendo, pero no limitándose a, declaraciones con respecto a la suficiencia de la provisión para pérdidas crediticias, riesgo de mercado y el impacto de cambios en las tasas de interés, suficiencia de capital y liquidez, y el efecto de procedimientos legales y nuevos estándares contables en la condición financiera y resultados operativos de las Compañías. Todas las declaraciones contenidas en esta presentación que no sean claramente históricas son prospectivas, y las palabras "anticipar", "creer", "continuar", "esperar", "estimar", "intentar", "proyectar" y expresiones similares y verbos en futuro o condicional como "será", "sería", "debería", "podría", "puede" o expresiones similares generalmente tienen la intención de identificar declaraciones prospectivas.

Se advierte a los inversionistas que tales declaraciones prospectivas están, y estarán, según corresponda, sujetas a muchos riesgos, incertidumbres y factores, incluidos aquellos relacionados con las operaciones y negocios de las Compañías. Estos y varios otros factores pueden afectar negativamente las estimaciones y suposiciones en las que se basan estas declaraciones prospectivas, muchas de las cuales están fuera del control de las Compañías. Las declaraciones prospectivas solo hablan de la fecha en que se hacen. Las Compañías no asumen ninguna obligación de actualizar o revisar ninguna declaración prospectiva, ya sea como resultado de nueva información, eventos futuros o de otro tipo. En particular, esta presentación incluye EBITDA por forma y esperado, que se basa en expectativas y proyecciones actuales sobre eventos y tendencias que pueden afectar el negocio de las Compañías y no son garantías de desempeño futuro, por lo que los inversionistas no deben confiar indebidamente en esta información.

Confidencialidad

Este material contiene información confidencial, comercialmente sensible, secreta y de propiedad exclusiva, y se te proporciona únicamente para tu información de manera confidencial y no puede ser copiado, retirado, reproducido, redistribuido, divulgado o transmitido, total o parcialmente, directa o indirectamente, a cualquier otra persona (ya sea dentro o fuera de tu organización/firma) o publicado, total o parcialmente, para cualquier propósito. Al recibir estos materiales y/o asistir a esta presentación, aceptas estar sujeto a las restricciones anteriores y mantener absoluta confidencialidad respecto de la información revelada en estos materiales. Cualquier incumplimiento de estas restricciones puede constituir una violación de las leyes de valores aplicables. La copia, reproducción, redistribución o publicación no autorizada de estos materiales en los Estados Unidos o a cualquier otro tercero (incluidos periodistas) podría resultar en un retraso sustancial o, de otro modo, perjudicar el éxito de la oferta propuesta.

Elegibilidad para participar en la oferta y solicitud

Solo podrás participar en la oferta y solicitud si eres un tenedor elegible y firmas y devuelves una Carta de Elegibilidad debidamente completada.





Los tenedores elegibles de las Notas Existentes no podrán ofrecer las Notas Existentes sin entregar los Consentimientos relacionados, y los tenedores elegibles de las Notas Existentes no podrán entregar Consentimientos sin ofrecer las Notas Existentes relacionadas.

Los tenedores elegibles de las Notas Existentes que declaren ser Oferantes de Entidades Argentinas u Oferantes de Jurisdicciones No Cooperantes que participen en la Oferta y Solicitud deben completar, firmar y entregar al Agente de Información e Intercambio el Certificado de Transferencia en el formato adjunto como Anexo A de esta Memorandum de Oferta de Intercambio y Solicitud de Consentimiento.

Los términos en mayúsculas utilizados, pero no definidos aquí tendrán los significados asignados en el Memorandum de Oferta de Intercambio y Solicitud de Consentimiento.

Resumen de la Nueva Emisión de Obligaciones



Emisor	Generación Mediterránea S.A. ("GEMSA") y Central Térmica Roca S.A. ("CTR")
Garante	Albanesi Energía S.A. ("AESA")
Rango	Obligaciones Negociables Senior con Garantía
Colateral	Paquete de Garantías descrito en la Diapositiva 4
Formato	144A/Reg S
Calificación de Riesgo	CCC- (Fitch)
Monto Principal	Referencia de mercado
Plazo	Vencimiento Final a los 7 años (Vida Promedio 5,3 años)
Cronograma de Amortización	2026: 3% 2027: 5% 2028: 15% 2029: 22% 2030: 22% 2031: 33%
Cupón	11%
Pago de Interés	Semestral (30/360)
Uso de los fondos	Reembolso y/o refinanciación de deudas existentes y capital de trabajo
Denominaciones Mínimas	US\$ 1 y múltiplos integrales de US\$ 1 en exceso
Cotización	Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA) y Mercado Abierto Electronico S.A. (MAE)
Ley Aplicable	Nueva York
Colocadores Globales	 J.P.Morgan 
Colocadores Conjuntos de Libros	 
Colocadores Pasivos de Libros	BALANZ
Agentes de Información Local	Banco Santander S.A.; Balanz Capital Valores S.A.U.; Latin Securities S.A. Agente de Valores; Banco de Servicios y Transacciones S.A.; Puente Hnos S.A.; SBS Trading S.A.; Allaria S.A.; Invertironline S.A.U.; Invertir en Bolsa S.A.; Bull Market Brokers S.A.; Inviu S.A.U.; Banco de la Provincia de Buenos Aires; Neix S.A.; PP Inversiones S.A.

Paquete de Garantías Propuesto



Las nuevas obligaciones estarán inicialmente garantizadas por:

- i. **Acuerdo de Prenda de Acciones de AESA:** Acuerdo de prenda de acciones de primera prioridad sobre todo el capital social de AESA, el cual cesará al consumarse la fusión de GMSA con AESA
 - ii. **Garantía de Timbúes,** que consiste en:
 - a) **Equipos de Timbúes:** Sustancialmente todos los activos instalados y operativos en la planta de cogeneración de Timbúes, actualmente propiedad de AESA, incluyendo una turbina Siemens SGT5-2000E y una caldera VOGT, más equipos auxiliares;
 - b) **PPA de Timbúes:** Un contrato de compra de electricidad de largo plazo vigente y en dólares, celebrado con CAMMESA bajo la Resolución N° 21/2016, con vencimiento en diciembre de 2027. Durante el ejercicio fiscal 2023, las ventas netas de GEMSA bajo el PPA de Timbúes fueron de US\$ 48.5 millones.
 - c) **Acuerdo de Vapor de Timbúes:** Un contrato de venta de vapor en dólares vigente, celebrado con Renova S.A., con vencimiento en febrero de 2034. Durante el ejercicio fiscal 2023, las ventas netas de AESA bajo el Acuerdo de Vapor de Timbúes fueron de US\$ 6,5 millones.
 - Por lo tanto, el flujo de efectivo anual de los contratos iniciales asignados al Acuerdo de Garantía Onshore para el ejercicio fiscal 2023 fue de US\$ 55.000.000.
- Además, tan pronto como sea razonablemente práctico, pero no más tarde de 60 días desde la liberación de los Equipos de Ciclo Simple de Ezeiza, los PPAs 1 y 2 de Ezeiza, los Equipos de Ciclo Simple de Maranzana, los Equipos de Frías y el PPA de Independencia, según sea el caso, actualmente garantizando las Obligaciones Negociables Garantizadas de 2026 y 2027, GEMSA añadirá al paquete de garantías de las Nuevas Obligaciones:
- iii. **Equipos de Ciclo Simple de Ezeiza:** Tres turbinas Siemens SGT-800 instaladas y operativas en la planta de generación de GEMSA.
 - iv. **PPAs de Ciclo Simple de Ezeiza 1 y 2:** Dos contratos vigentes de venta de electricidad de largo plazo en dólares, celebrados con CAMMESA bajo la Resolución N° 21/2016, con vencimiento en julio de 2027 y febrero de 2028, respectivamente. Durante el ejercicio fiscal 2023, las ventas netas de GEMSA bajo el PPA 1 y PPA 2 de Ezeiza fueron de US\$ 25,5 millones y US\$ 12 millones, respectivamente.
 - v. **Garantía de Independencia:** Contrato de compra de energía fechado el 30 de junio de 2016, celebrado entre GEMSA y CAMMESA bajo la Resolución N° 21/2016, con vencimiento en febrero de 2028. Durante el ejercicio fiscal 2023, las ventas netas de GEMSA bajo el PPA de Independencia fueron de US\$ 23,7 millones.
 - vi. **Equipos de Frías:** Una turbina de gas PW Power System TG01 y su generador respectivo y caja de engranajes, propiedad de GEMSA y cualquier equipo relacionado instalado.
 - vii. **Equipos de Ciclo Simple de Maranzana:** Una turbina Pratt and Whitney FT-8 y su generador respectivo y caja de engranajes, propiedad de GEMSA y cualquier equipo relacionado.
 - Por lo tanto, el flujo de efectivo anual del ejercicio fiscal 2023 de los contratos iniciales asignados más aquellos que se espera incluir tras la liberación de las Obligaciones Negociables Garantizadas, representa US\$ 116.200.000, lo que proporcionaría una cobertura de intereses de >2.5x para las Nuevas Obligaciones propuestas (1).
- Por su parte, tan pronto como sea razonablemente práctico, pero no más tarde de 180 días desde la liberación del PPA 3 de Ezeiza, de la garantía de la deuda del Proyecto de Expansión de Ezeiza, GEMSA añadirá al paquete de garantías de las Nuevas Obligaciones:
- viii. **Garantía de Ciclo Combinado de Ezeiza:** Contrato de compra de energía otorgado en octubre de 2017, adjudicado por CAMMESA y realizado conforme a la Resolución 287/2017 de la Secretaría de Energía, con vencimiento en octubre de 2036.

(1) Asumiendo un monto de emisión de US\$ 400 millones con un cupón de 11,000%.

Descripción General del Canje y Cronograma

Resumen de la Oferta de Canje de Cualquiera y Todas

Estructura	<ul style="list-style-type: none"> Oferta para el Canje de Cualquiera y Todas las Obligaciones Negociables Objetivo (según se define a continuación)
Obligaciones Negociables objetivo	<ul style="list-style-type: none"> Obligaciones Negociables No Garantizadas al 9.625% con vencimiento en diciembre de 2027, con un saldo pendiente de US\$ 240.792.488; Obligaciones Negociables Garantizadas al 13.250% con vencimiento en julio de 2026, con un saldo pendiente de US\$ 60.382.080; y Obligaciones Negociables Garantizadas al 12.500% con vencimiento en mayo de 2027, con un saldo pendiente de US\$ 59.889.072.
Consideración Temprana	<ul style="list-style-type: none"> US\$ 1.000 por cada US\$ 1.000 de monto nominal de las Obligaciones Negociables No Garantizadas de 2027 efectivamente ofrecidas. US\$ 1.015 por cada US\$ 1.000 de monto nominal de las Obligaciones Negociables Garantizadas de 2026 efectivamente ofrecidas. US\$ 1.030 por cada US\$ 1.000 de monto nominal de las Obligaciones Negociables Garantizadas de 2027 efectivamente ofrecidas.
Consideración Tardía	<ul style="list-style-type: none"> US\$ 970 por cada US\$ 1.000 de monto nominal de las Obligaciones Negociables No Garantizadas de 2027, Garantizadas de 2026 y Garantizadas de 2027 efectivamente ofrecidas.
Solicitud de Consentimiento	<ul style="list-style-type: none"> Eliminar sustancialmente ciertos convenios restrictivos y eventos de incumplimiento de ambos Contratos de Fideicomiso Existentes y liberar la garantía que asegura el Contrato de Fideicomiso de las Obligaciones Negociables Garantizadas.
Cronograma	<ul style="list-style-type: none"> Fecha de Anuncio: 9 de octubre de 2024 Vencimiento del Período Temprano: 23 de octubre de 2024 Liquidación del Período Temprano: 31 de octubre de 2024 Fecha de Vencimiento: 7 de noviembre de 2024 Fecha de Liquidación Esperada: 12 de noviembre de 2024
Condiciones	<ul style="list-style-type: none"> Tener más del 50% del monto principal de cada una de las Obligaciones Negociables Existentes válidamente ofrecidas y aceptadas en la Oferta y Solicitud en o antes de la Fecha de Vencimiento ('Condición Mínima de Canje').

Cronograma de la Transacción





- 1 Actor líder en la industria de generación de energía** en Argentina con ~ 1,9 GW de capacidad instalada. ⁽¹⁾
- 2 Comprobada experiencia** en el desarrollo, gestión, financiación y operación de proyectos de energía.
- 3 Diversificación estratégica** - Activos medianos, de última generación y geográficamente diversificados en todo el país.
- 4 Expansión regional exitosa en Perú**, lo que valida aún más el historial y las capacidades de la empresa.
- 5 Flujos de caja en dólares estables y predecibles** asegurados por **acuerdos de compra de energía a largo plazo**.
- 6 Capacidad** recientemente añadida y nuevos proyectos en línea, resultando en una **capacidad instalada eficiente y competitiva**.
- 7 La Compañía espera +USD 270 MM de EBITDA Proforma en 2025**, reduciendo el apalancamiento y generando flujo de efectivo libre.

(1) Esperado para 2025



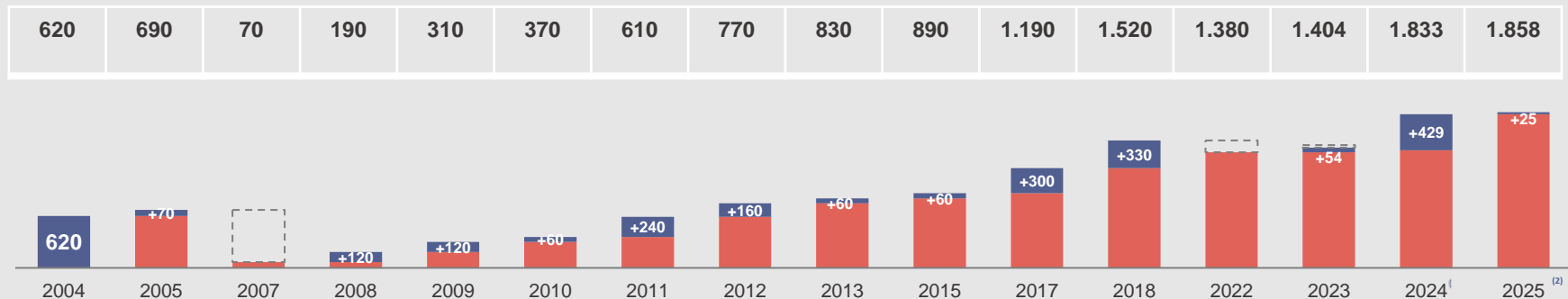
Crecimiento de la Capacidad Instalada



Evolución de la Capacidad Instalada Anual desde 2004

En MW:

■ Capacidad ■ Nueva Capacidad □ Desafectación/Venta



(1) Esperado para finales de 2024.

(2) Esperado para 2025.

Diversificación Operativa de nuestras Centrales



1.766 MW en operación
+92 MW en construcción



Talara – Perú - 100 MW

Córdoba

- CT M. Maranzana - 404 MW
+67 MW en construcción

Tucumán

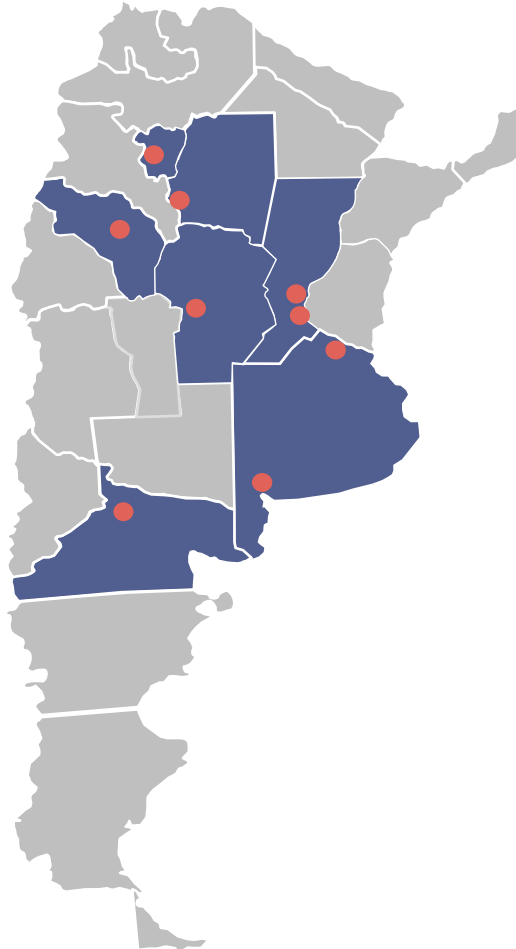
- CT Independencia - 220 MW

La Rioja

- CT Riojana - 90 MW

Santiago del Estero:

- CT Frías - 60 MW



Buenos Aires

- CT Ezeiza - 304 MW
- CT Solalban - 120 MW

Santa Fe

- CT Timbúes - 170 MW
- CT Arroyo Seco - 108 MW
+25 MW en construcción

Río Negro

- CT Roca - 190 MW

Los detalles del equipo instalado se describen en el Apéndice - Diapositiva #23..



1 REORGANIZACIÓN CORPORATIVA

Generación Mediterránea S.A. (GEMSA) absorberá Albanesi Energía S.A. (AES) con fecha estimada no más tarde que 1ro de Enero de 2025.

- > Consolidación total del negocio en una sola entidad;
- > Simplificación de la Estructura Corporativa;
- > Sinergias operativas e impositivas.

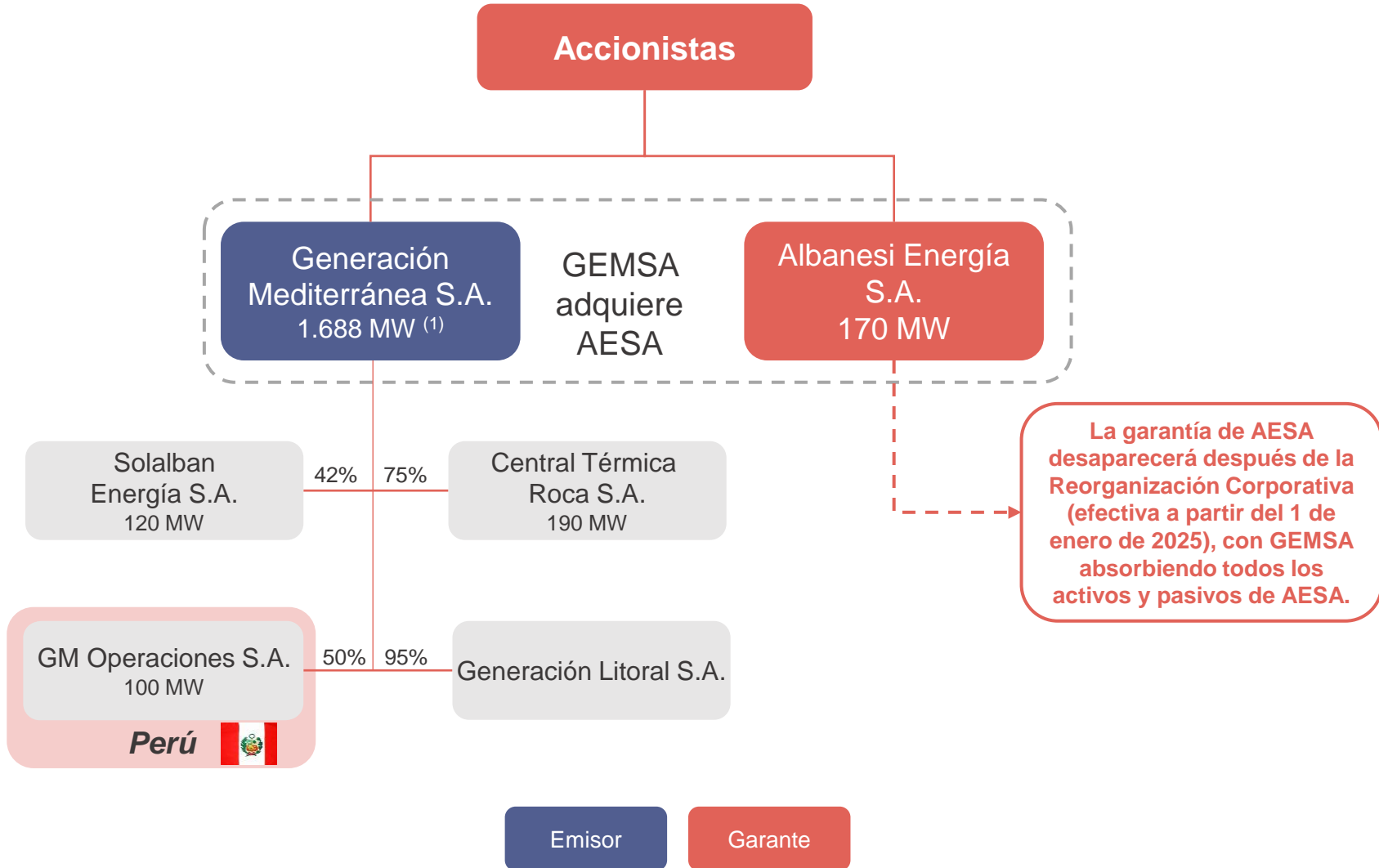
2 COD DE PROYECTOS (416 MW DE LOS 508 MW YA OPERATIVOS)

- > **La expansión de Ezeiza y la operación de Perú ingresaron COD en Abril** con un impacto positivo en EBITDA de ~USD 50/55 MM anuales.
- > **Expansión de Modesto Maranzana:** La tercer turbina Siemens SGT-800 por 54 MW está operativa desde junio. El COD completo se espera para noviembre 2024, con un impacto de EBITDA anual de ~USD 28 MM.
- > **Construcción de Arroyo Seco:** El Ciclo Abierto ya está operativo (108 MW). El Ciclo de Cogeneración se espera para 1T25 (ST 25MW + Caldera), agregando ~USD 24 MM de EBITDA anual.

3 ENDEUDAMIENTO

- > Como paso natural luego de la fusión anunciada y el COD de los proyectos, la Compañía trabajó durante agosto en un **canje de su deuda local** logrando una tasa de aceptación del 83%. Este ejercicio redujo significativamente los vencimientos durante los siguientes 3 años.
- > La Compañía planea emprender **un proceso similar con su deuda internacional** pendiente para alinear mejor los flujos de efectivo con los vencimientos y mejorar el perfil de la deuda.

1 Estructura Corporativa: Consolidación del Negocio

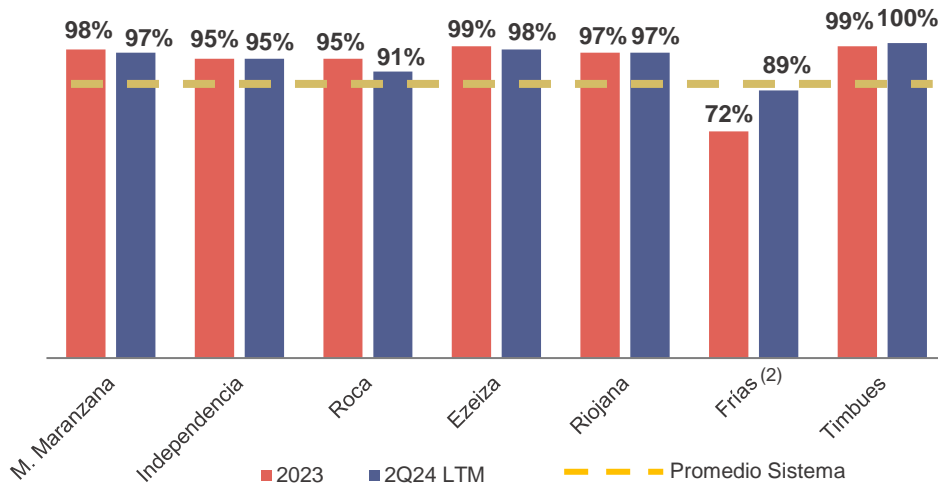


(1) Consolidado con Filiales.

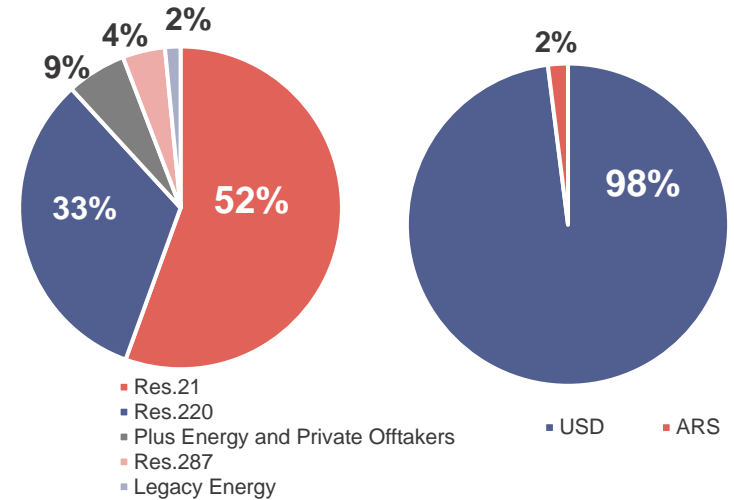
El EBITDA Crece a medida que la Nueva Capacidad inicia Operación Comercial



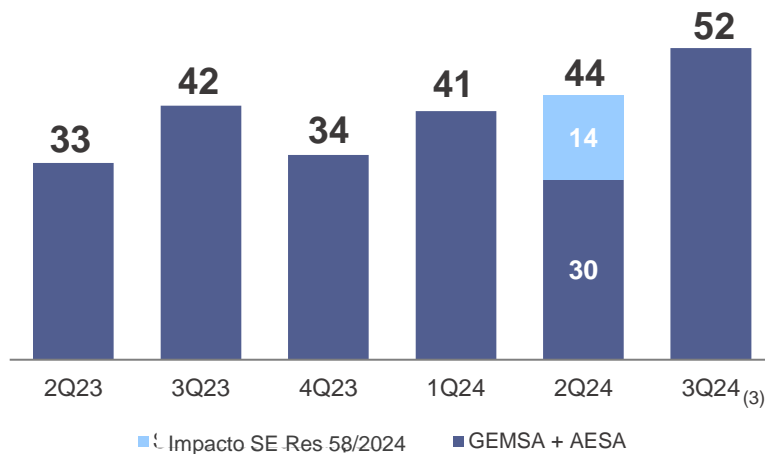
Factor Disponibilidad por Planta (%)⁽¹⁾



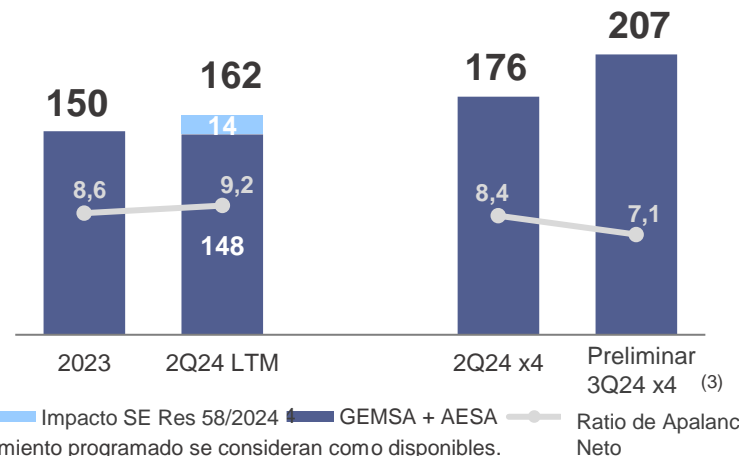
EBITDA 2T24 LTM por Marco Regulatorio (%)



Evolución EBITDA por Trimestre (US\$ MM)



Evolución EBITDA por Año (US\$ MM)



(1) Considera solo las turbinas bajo contratos PPA. Las horas destinadas a trabajos de mantenimiento programado se consideran como disponibles.

(2) La turbina GT-01 en la Central Eléctrica de Frías no estuvo operativa durante algunos meses en 2023.

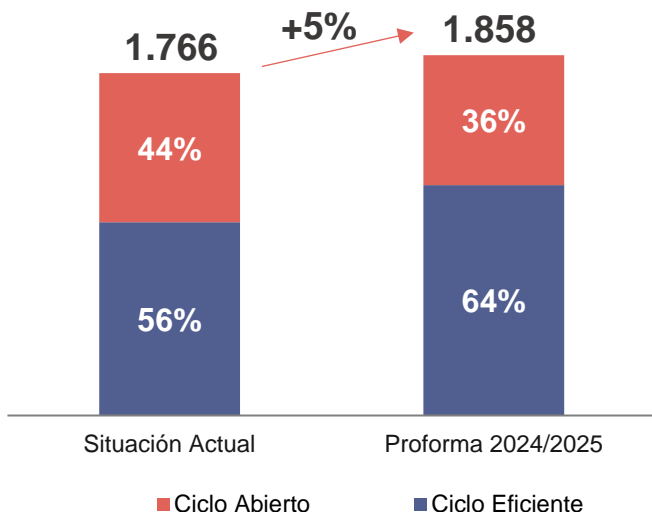
(3) Información financiera combinada preliminar no auditada para el 3T24.



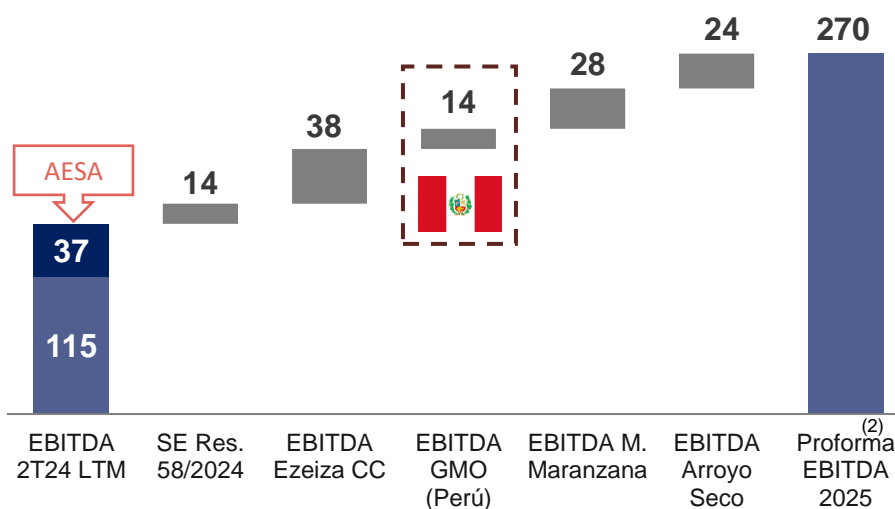
El esquema de un nuevo escenario de desregulación beneficiará a nuestra Compañía a nivel consolidado:

- > **64% de la capacidad estará operando bajo ciclos eficientes** para fines de 2024;
- > **36% son ciclos abiertos eficientes instalados recientemente**, y con posibilidad de convertirse en ciclos combinados;
- > **+USD 100 MM de EBITDA anual incremental** resultante de los Proyectos;
- > **+5% del EBITDA proviene del Contrato de Operación en Perú.**

Capacidad Instalada (MW)



Construcción EBITDA (USD MM)⁽¹⁾



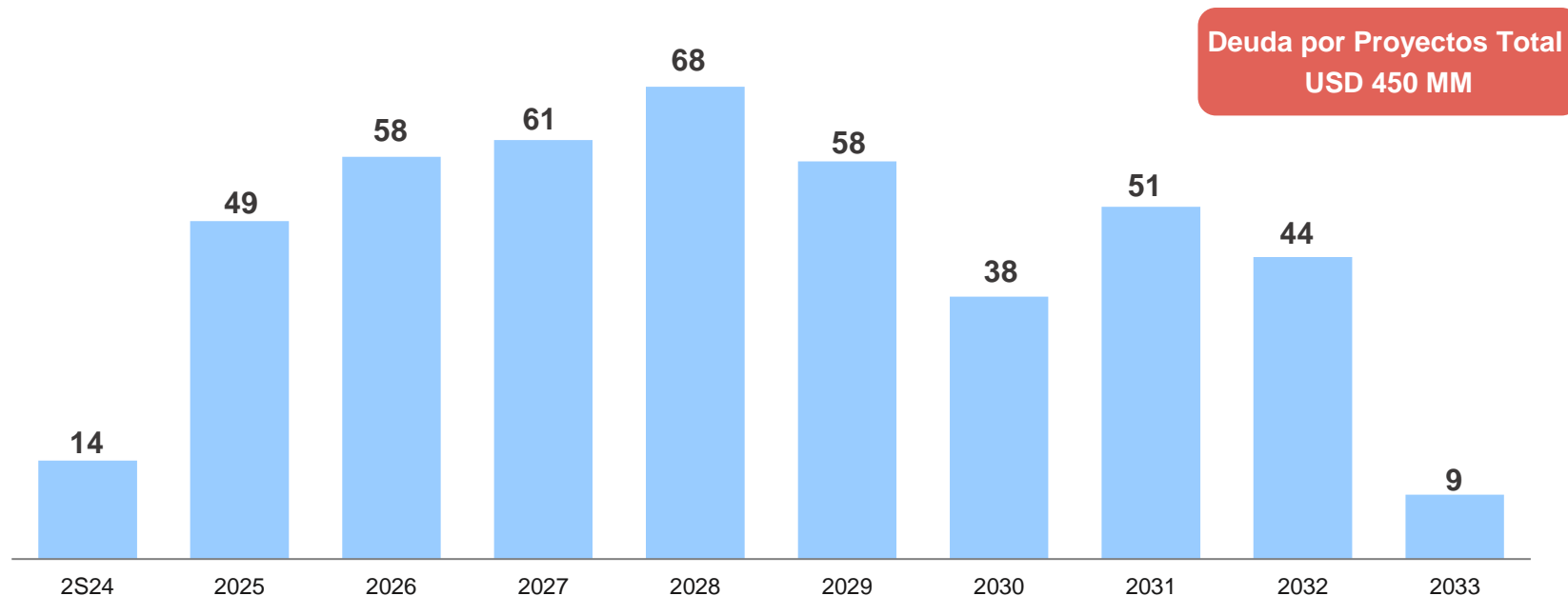
(1) El EBITDA incremental es anual.

(2) El EBITDA indicativo se determinó en función de la capacidad contratada y el precio de la capacidad para cada proyecto al 30 de septiembre de 2024, y se calculó de la siguiente manera: (i) el precio de la capacidad multiplicado por la capacidad contratada; y (ii) el precio de la energía multiplicado por el número de megavatios (MW) generados durante el período presentado, asumiendo un factor de despacho promedio del 75%. El EBITDA indicativo se basa en expectativas y proyecciones actuales sobre eventos y tendencias futuras que pueden afectar el negocio de las empresas y no garantiza el rendimiento futuro.

3 Estructura de Deuda por Proyectos beneficiada

- > Vencimiento promedio ~7,5 años.
- > Costo de la deuda promedio ~6,3%.
- > **EBITDA anual de Proyectos USD 88 MM > USD 53 MM amortización anual promedio del repago de principal.** Generación positiva de flujo de caja luego del pago de la Deuda de los Proyectos.
- > **Los PPA de los Proyectos vencen en 2036 > Vencimiento de deuda en 2029-2033.**

Amortización de Deuda Total – Proyectos @Junio 2024 (USD MM)



3 Oferta de Canje Local exitoso

- > **Oferta de Canje Voluntario finalizado con una aceptación del 83% más USD 11MM de New Money:** USD 334 MM ingresaron al canje, de un monto principal total de USD 403 MM por los bonos elegibles de **GEMSA y AESA**.
- > **Vencimientos razonables de los bonos locales** para los próximos 3 años.
- > La deuda local con vencimiento en el segundo semestre de 2027 representa menos de 1x el EBITDA Proforma al momento de la refinanciación y se espera que sea renovada con un ejercicio similar de manejo de pasivos para ese entonces.

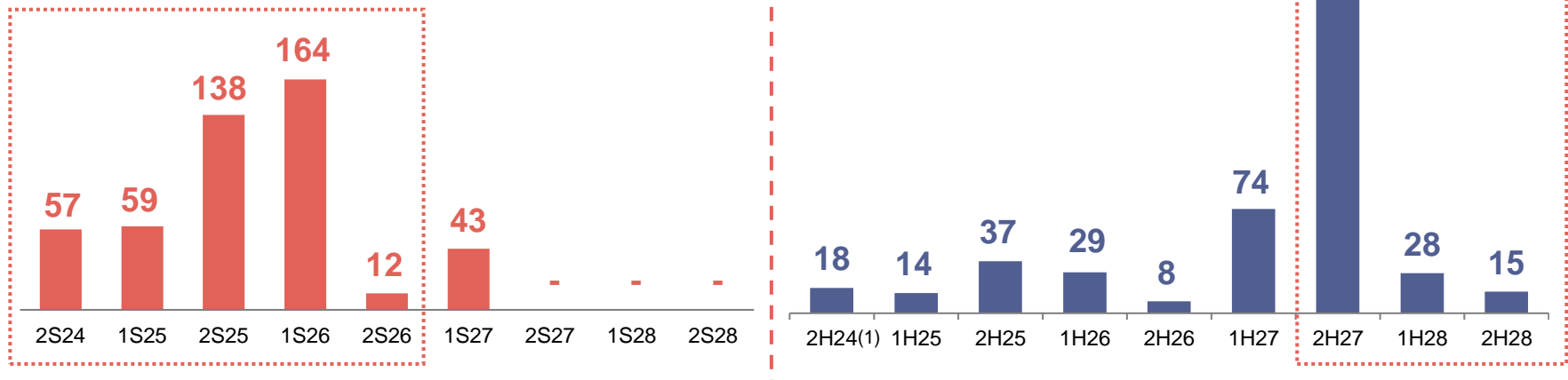
Amortización de Deuda Total (USD MM)

Previo al Canje

USD 473 MM

Post-Canje

USD 486 MM



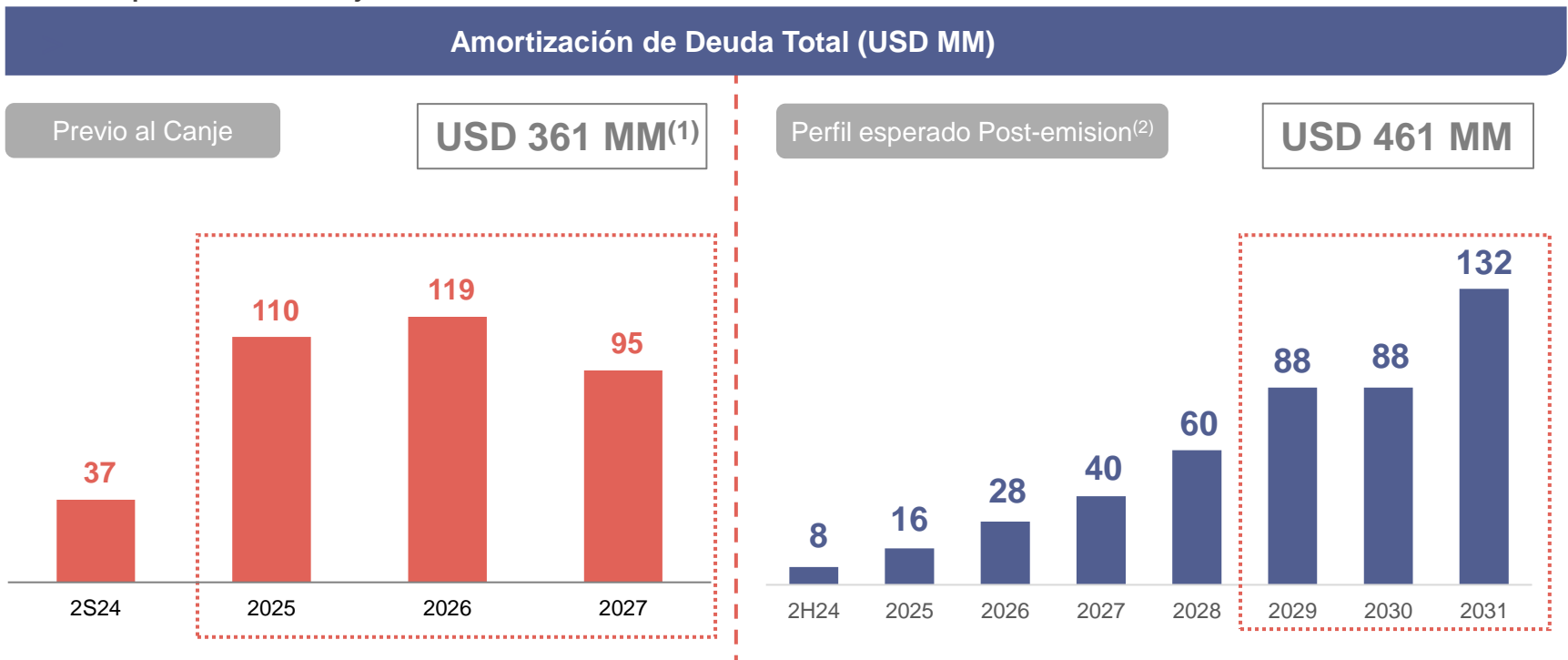
(1) A agosto ya pagamos las amortizaciones de bonos locales por USD 14 MM.

Próximo Paso: LM + Nuevo Deal Internacional

Transacción Senior Secured 144A/ Reg-S Transaction que incluye una Oferta de Canje por el Bono Internacional 2027 y las Notas Privadas con vencimiento en 2026 y 2027 + New Money.

Uso de Fondos:

- > Cancelar hold-outs de las Colocaciones Privadas 2026 y 2027;
- > Cancelar la deuda local de corto plazo denominada en pesos y las necesidades de capital de trabajo.



(1) Se vendió la participación de GEMSA y GROSA en el Bono 144A/Reg S 2027 (~USD 9 MM).

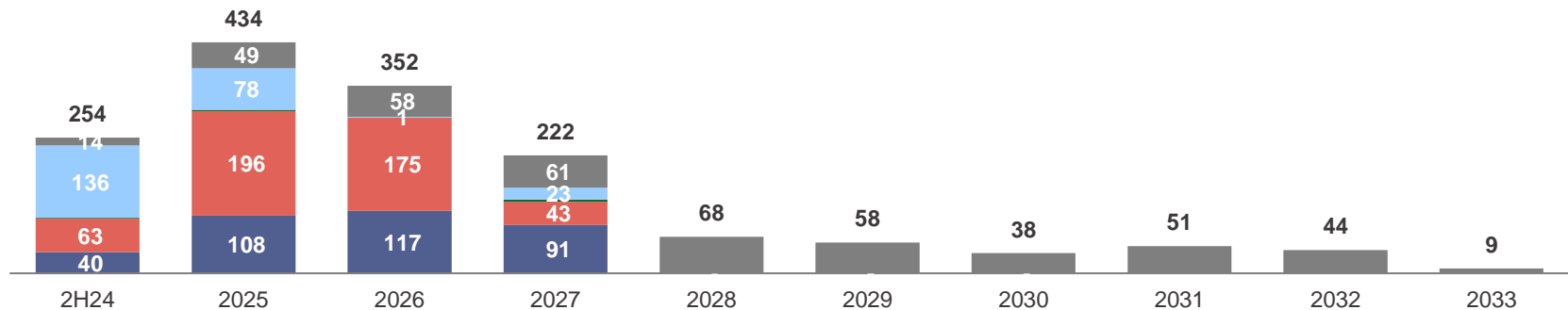
(2) Nueva amortización basada en ciertos términos cambiarios y económicos para los nuevos bonos que dependerán de las condiciones del mercado y la negociación con los tenedores de bonos existentes.

Perfil de Deuda Consolidada

Cronograma de amortización de Deuda Total (US\$ MM) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

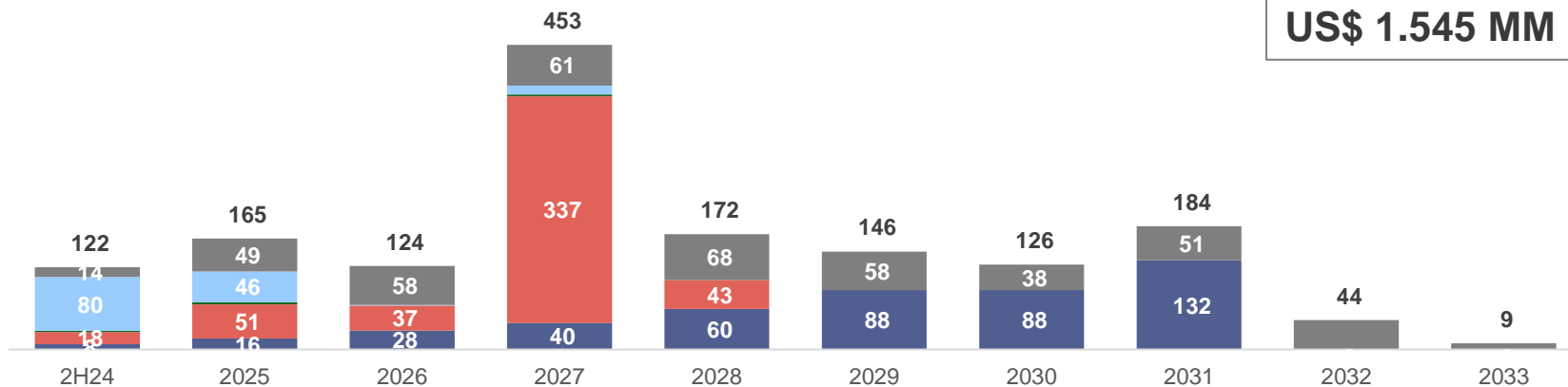
Antes de la Gestión de Pasivos Local e Internacional ⁽²⁾

US\$ 1.531 MM



Esperado Después de la Gestión de Pasivos Local e Internacional ⁽³⁾

US\$ 1.545 MM



■ Bonos internacionales
 ■ Bonos Locales
 ■ Préstamos de Bancos Locales/ Deuda renovable
 ■ Proyectos / Deuda Sin Recurso
 ■ Préstamos de Bancos Internacionales

(1) Este cronograma no considera las obligaciones privadas de GM Operaciones S.A.C. por US\$ 23 millones, ni el arrendamiento financiero de GELI-RGA por US\$ 13 millones.

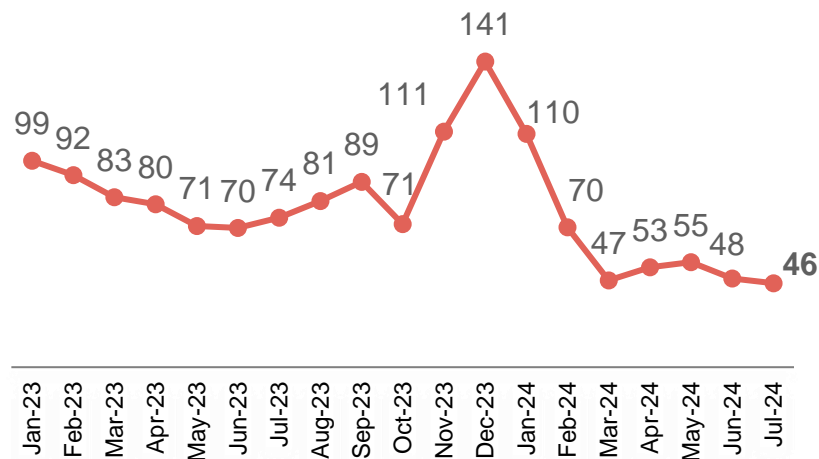
(2) La deuda subordinada de RGA en AESA está excluida.

(3) El nuevo cronograma de amortización asume un tamaño total de nueva emisión de aproximadamente US\$ 400 millones, con una participación del 75% en las Obligaciones Negociables No Garantizadas y una participación del 50% en cada una de las Obligaciones Negociables Garantizadas, dejando aproximadamente US\$ 160 millones de 'Nuevo Capital' destinados a cancelar el remanente de las Obligaciones Negociables Garantizadas (aproximadamente US\$ 60 millones) y aproximadamente US\$ 100 millones para cancelar la deuda de bancos locales.

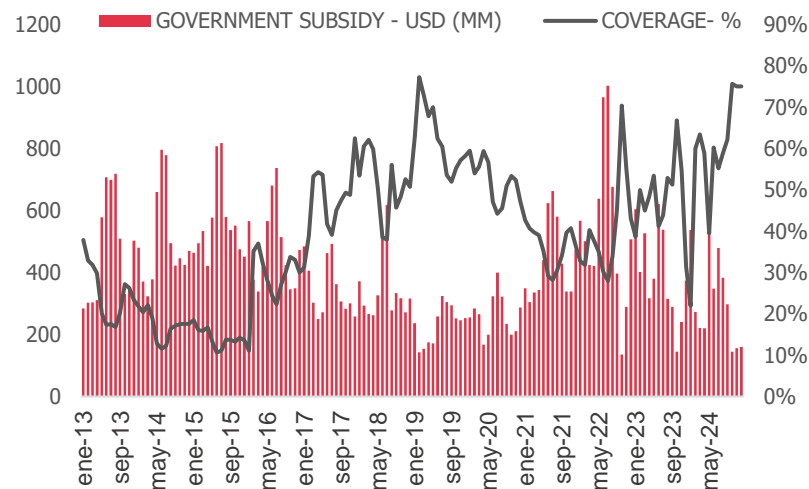
Mercado energético: Mejorando la Sustentabilidad



Días de Cobro CAMMESA



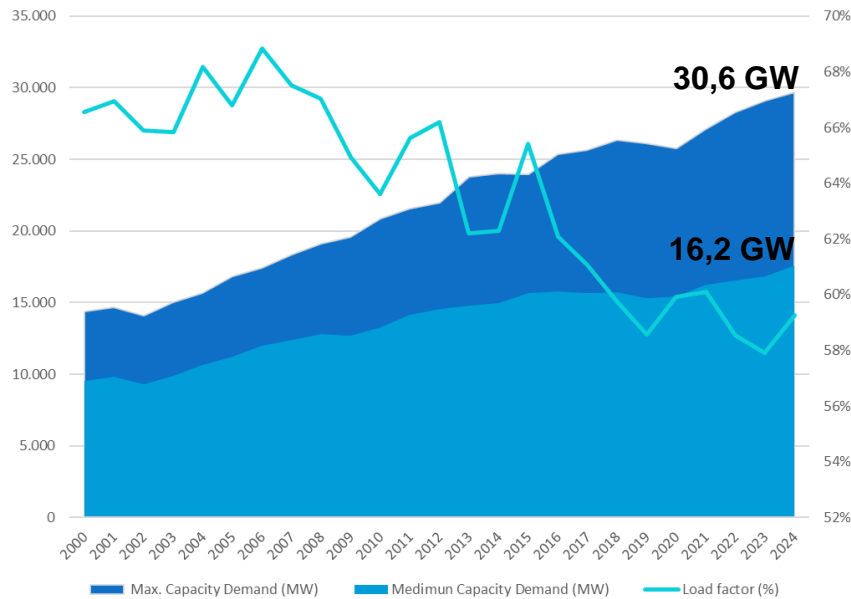
Cobertura Costos & Evolución Subsidios



- > El retraso en diciembre de 2023 (4,6 meses) y la posterior cancelación relacionada con la Resolución SE 58/2024 generaron **una necesidad extraordinaria de capital de trabajo (~ US\$ 50 millones)**.
- > **El tiempo promedio de cobro de las transacciones de marzo a julio de 2024 mejoró significativamente**, lo que ayudó a:
 - > (i) aumentar las tarifas de los consumidores finales implementadas a lo largo del año; y
 - > (ii) las empresas distribuidoras a poner al día sus cuentas con CAMMESA.
- > **Ajustes continuos de precios heredados durante 2024.**
- > A través de la Resolución SE 294/2024 se aprueba el "**Plan de Contingencia y Pronóstico**", que tiene como objetivo mitigar la crisis del sistema eléctrico debido a la falta de reservas de energía y evitar interrupciones en el servicio durante ciertos meses críticos de 2024-2026 (pico de demanda).

Mercado energético: Análisis demanda- oferta

Capacidad de Demanda (MW)



- > La demanda de capacidad promedio creció por el incremento de población.
- > Demanda de capacidad máxima impulsada por la incorporación de electrodomésticos.

El Sistema no está equipado para manejar picos de demanda ni escenarios de crecimiento económico.

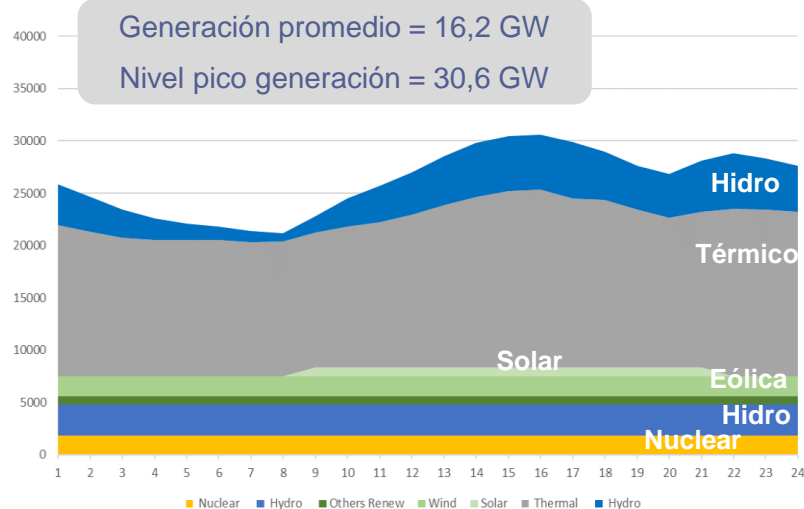
Tipo de Energía	Capacidad Instalada (GW)	Disponibilidad	Capacidad Disponible (GW)
Térmica	25,1	75%	18,8
Hidro	10,8	65%	7,0
Nuclear	1,8	55%	1,0
Renovable	6,1	35%	2,1
Total	43,8	66%	28,9

- > **Corto plazo (2025):** Clave para mejorar urgentemente la reserva de disponibilidad y nueva capacidad de pico para escenarios de alta demanda (**2GW de deficit esperado para 1T25**).
- > **Mediano plazo (2025-2030):** Es necesario aumentar la capacidad eficiente para sostener el crecimiento poblacional y económico.

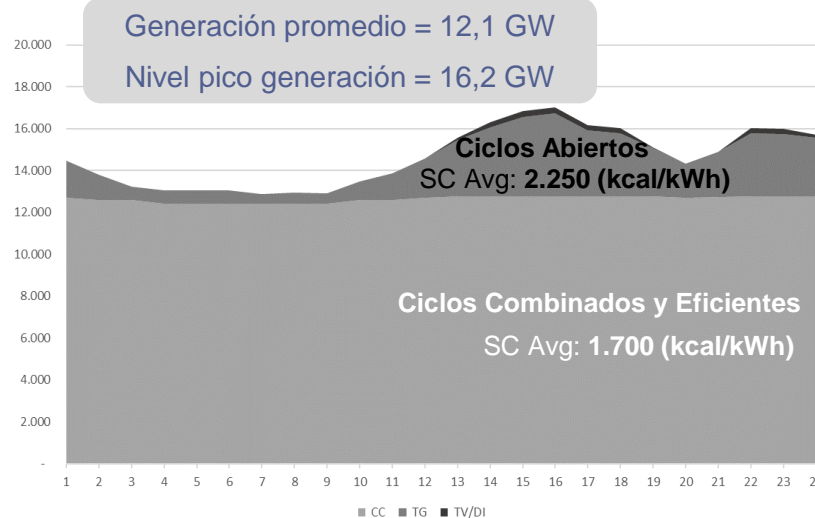
Mercado energético: Futuro impulsado por Eficiencia



Despacho por Fuente de Generación



Despacho Térmico por Fuente



- > La demanda de pico de energía es 1,9 veces la demanda promedio.
- > La demanda promedio es suministrada por fuentes de despacho prioritario, de bajo costo marginal y de suministro confiable.
- > Debido a la baja capacidad de las líneas de transmisión, el suministro renovable no siempre es la fuente de energía más eficiente ni la más beneficiosa para el medio ambiente.

- > **El 75% de la demanda promedio es suministrada por fuentes de energía térmica.**
- > La energía térmica sigue siendo la fuente que proporciona el mejor equilibrio entre **confiabilidad, seguridad de suministro y bajo costo marginal.**
- > **Su importancia aumentará con el tiempo debido al suministro de gas de Vaca Muerta.**

Nuestros Activos Eficientes Están Únicamente Posicionados para Capturar la Normalización del Sistema



- > El 64% de nuestra capacidad instalada estará muy bien posicionada para abastecer la demanda media de energía en el futuro.
- > El portafolio de la Compañía se adapta muy bien a las necesidades del sistema a corto y mediano plazo, y a un posible escenario de desregulación.

Central Térmica	Tipo	Índice de Calor (kcal/kWh)	Capacidad Instalada (MW)	Despacho Diario Acum. (MWh)
CT ARROYO SECO	COG	1,500	108	861
CT EZEIZA	CC	1,590	304	8,871
CT M.MARANZANA	CC	1,590	154	9,069
CT ROCA	CC	1,750	190	11,654
CT TIMBUES	COG	1,850	170	11,976
CT M.MARANZANA	GT	2,300	250	14,555
CT INDEPENDENCIA	GT	2,300	220	15,075
....				

Ciclos Eficientes bien posicionados para un escenario de desregulación.



Demanda Promedio de Capacidad Abastecida por Generación Térmica (12,1 GW).



Turbinas Eficientes para picos de consumo



Empresa Líder en Generación de Energía con un Historial Comprobado y Crecimiento Constante Durante los Últimos 20 Años.



Los COD de los Proyectos Incrementarán el EBITDA a US\$ 270 MM Proforma a partir de 2025 con Flujos de Caja Denominados en US\$ Estables.



Portafolio de Activos Estratégicamente Diversificado y Eficiente, Bien Posicionado para un Potencial Escenario de Desregulación.



Perfil de Vencimientos de la Deuda Manejable Después de la Reestructuración Local y la Transacción Propuesta.



Enfoque en Continuar Optimizando y Mejorando la Estructura de Capital con un Claro Objetivo de Desapalancamiento en los Próximos Años.



ANEXO

Central Térmica Arroyo Seco

Información de Contacto Investor Relations

inversores@albanesi.com.ar

Torre Alem Plaza | L.N. Alem 855 | 6th floor | C1001AAD | Buenos Aires | Argentina

+5411-4313-6790

www.albanesi.com.ar

Portfolio bien posicionado ante una desregulación



Central Térmica	Equipos	Proveedor	Modelo	Esquema	Capacidad	Año de Montaje	Consumo calórico (kCal/kWh)	
M.Maranzana	TG/TV	Thomassen/Stork	MS5001N	CC	70	1995	2.400	Capacidad de Reserva Eficiente
	TG	Siemens	SGT-800	CC	50	2017	1.590	Ciclo Cerrado Eficiente
	TG	Siemens	SGT-800	CC	50	2017		
	TG	Siemens	SGT-800	CC	54	2024		
	TV	Siemens	SGT-600	CC	67	2024		
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2008	2.400	Turbinas eficientes para contexto de alta demanda
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2008		
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2010		
Ezeiza	TG	Siemens	SGT-800	CC	50	2017	1.590	Ciclo Cerrado Eficiente
	TG	Siemens	SGT-800	CC	50	2017		
	TG	Siemens	SGT-800	CC	50	2018		
	TG	Siemens	SGT-800	CC	54	2024		
	TV	Siemens	SST-600	CC	50	2024		
	TV	Siemens	SST-600	CC	50	2024		
Roca	TG	EGT - Alstom	PG9171E	OC	130	1995	1.750	Ciclo Cerrado Eficiente
	TV	General Electric	Triveni	CC	60	2018		
Arroyo Seco	TG	Siemens	SGT-800	CC	54	2024	1.500	Ciclo Cogeneración Eficiente
	TG	Siemens	SGT-800	CC	54	2024		
	TV	Siemens	SST-300	CC	25	2025		
GM Operaciones	TV	Doosan Škoda Power	MTD-35	CC	50	2024	1.600	Ciclo Cogeneración Eficiente
	TV	Doosan Škoda Power	MTD-35	CC	50	2024		
Independencia	TG	Siemens	SGT-800	OC	50	2017	2.300	Ciclo Abierto Eficiente + Potencial CC corto plazo
	TG	Siemens	SGT-800	OC	50	2018		
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2011	2.400	
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2011		
Frias	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT-4000	OC	60	2015	2.250	
Riojana	TG	Fiat/John Brown (Son 3)	TG16	OC	40	1975	3.950	Ciclo Abierto Eficiente + Potencial CC corto plazo
	TG	Siemens	SGT-800	OC	50	2017	2.300	
Solalban	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2009	2.400	Tubinas eficientes para contexto de alta demanda
	TG	PWPS (Mitsubishi)	FT8-3	OC	60	2009		
Timbúes	TG	Siemens	SGT5-2000E	CC	170	2017	1.850	Ciclo Cogeneración Eficiente

Resumen PPAs con CAMMESA y Contratos Privados



Central Térmica	Empresa	Comprador	Tipo de Proyecto	Marco Regulatorio	Capacidad Nominal MW	Capacidad bajo PPA MW	Precio Capacidad USD/MW-month	Precio Energía USD/MWh	COD	Finalización PPA	
Frías	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	220/2007	60	56	19.272	10,83	Dic-15	Dic-25	
Riojana	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	220/2007	50	45	16.790	11,44	May-17	May-27	
Modesto Maranzana	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	220/2007	100	90	15.930	8,00	Jul-17	Jul-27	
Independencia	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	21/2016	50	46	21.900	8,50	Ago-17	Jul-27	
Ezeiza	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	21/2016	100	93	21.900	8,50	Sep-17	Jul-27	
Timbúes	AESA	CAMMESA	Cogeneración	21/2016	170	168	23.000	8,00	Ene-18	Dic-27	
Independencia	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	21/2016	50	46	20.440	8,50	Feb-18	Feb-28	
Ezeiza	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Abierto	21/2016	50	47	20.440	8,50	Feb-18	Feb-28	
Roca	CTR	CAMMESA	Ciclo Cerrado	220/2007	60	55	31.916	5,38	Ago-18	Ago-28	
Arroyo Seco ⁽¹⁾	GELI	CAMMESA	Cogeneración	287/2017	133	100	17.444	6,00	Sep-24/Ene-25	May-36	
Ezeiza	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Cerrado	287/2017	154	138	19.522	8,00	Abr-24	Oct-36	
Modesto Maranzana ⁽²⁾	GEMSA	CAMMESA	Ciclo Cerrado	287/2017	121	113	18.078	8,00	~Nov-24	Oct-36	
					1.098	997					

Central Térmica	Empresa	Comprador	Tipo de Proyecto	Marco Regulatorio	Capacidad Nominal MW	Capacidad Comprometida MW	Precio	Vencimiento	
Modesto Maranzana	GEMSA	Comprador Privado	Ciclo Cerrado	Autogeneración	70 MW	Hasta 158 MW	~USD 60/MW-h	1/2 año	
Timbúes	AESA	Renova	Cogeneración	Cogeneración	240 Ton	240 Ton	~USD 50/MW-h	6 años	
Arroyo Seco	GELI	LDC	Cogeneración	Cogeneración	25 MW	Hasta 25 MW	~USD 9/Ton-h	feb-34	
Arroyo Seco	GELI	LDC	Cogeneración	Cogeneración	Hasta 180 Ton	Hasta 180 Ton	~USD 41/MW-h	ene-40	
GM Operaciones ⁽³⁾	GMO	Petroperú	Cogeneración	NA	100 MW	90 MW	~USD 14/Ton-h	ene-40	
					375 MW	329 MW			
					420 Ton	420 Ton			

(1) El Ciclo Abierto COD (108 MW) se espera para septiembre de 2024.

(2) El Ciclo de Cogeneración (25 MW + 108 toneladas de vapor) se espera para enero de 2025. El Ciclo Abierto COD (+54 MW) se espera para junio de 2024; el Ciclo Cerrado (+67 MW) se espera para noviembre de 2024.

(3) Etapa Operativa desde abril de 2024 con una capacidad de 70 MW. Se espera alcanzar 90 MW en los próximos 18 meses.

EBITDA Consolidado



“El EBITDA Consolidado” se refiere, para cualquier período, a GEMSA y sus Subsidiarias Restringidas (excepto Subsidiarias de Financiamiento de Proyectos) en base consolidada, considerando:

- (a) ingresos operativos; más
 - (b) depreciación y amortización; menos o más
 - (c) la utilidad neta (o pérdida) de GEMSA derivada de (1) cualquier Subsidiaria No Restringida, (2) cualquier Subsidiaria de Financiamiento de Proyectos y (3) cualquier entidad contabilizada por el método de participación, en cada caso, hasta el monto de los dividendos o distribuciones pagadas en efectivo a GEMSA o una Subsidiaria Restringida (excepto una Subsidiaria de Financiamiento de Proyectos); menos o más
 - (d) ingresos y gastos no recurrentes incluidos en cualquiera de los anteriores;
- según se informe en los estados financieros consolidados más recientes incluidos en el Memorándum de Oferta de Canje y Solicitud de Consentimiento o entregados por GEMSA al Fiduciario, y preparados de acuerdo con las NIIF; siempre que, si en cualquier fecha después de la Fecha de Emisión, GEMSA cambiara su moneda funcional de dólares estadounidenses a pesos, para fines de esta definición, el cálculo del EBITDA Consolidado se hará sin dar efecto a la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

Tabla de Capitalización Consolidada

Tabla de Capitalización

	Moneda	Monto (USD MM)	Vencimiento	x EBITDA Proforma 2025
<i>Deuda Garantizada</i>				
13.25% Ons Garantizadas	USD	\$60,4	Jul-26	0,2x
12.5% Ons Garantizadas	USD	59,9	May-27	0,2x
Total Garantizada		\$120,3		0,4x
<i>Deuda No Garantizada</i>				
9.875% Ons No Garantizadas	USD	240,8	Dic-27	0,9x
Bonos Locales	ARS/USD/ Dolar-linked	473,0	Varios	1,8x
Total Deuda No Garantizada		\$713,8		2,6x
<i>Deuda de Proyectos / Sin Recurso</i>				
Deuda de Proyectos		450,0	Varios	1,7x
Préstamos Bancarios y Otros	ARS / USD	99,7	Varios	0,4x
Seguro de Bonos		131,3		0,5x
Total Deuda con Terceros		\$1.515,1		5,6x
Empresas Relacionadas		64,1		0,2x
Total de la Deuda		\$1.579,1		5,8x