

**EDISUR S.A.**

**ESTADOS CONTABLES  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

# **EDISUR S. A.**

## **Estados contables al 30 de septiembre de 2017**

### **Índice**

Carátula del Balance

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 24

Anexos A, B, C, F, G y H

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de Revisión de los Auditores Independientes

**POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2017, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGENEA (PESOS) DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PERIODO.**

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD:		<b>EDISUR S. A.</b>
DOMICILIO:		Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba
OBJETO:		Construcción, comercialización y administración de inmuebles.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PUBLICO DE COMERCIO:	Del Estatuto:	Matrícula Nº 5175-A del 28/11/2005 De las modificaciones: Matrícula Nº 5175-A1 del 20/06/2006 Matrícula Nº 5175-A12 del 17/03/2015
INSCRIPCIÓN EN INSPECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS:	Del Estatuto:	Resolución Nº 1423 / 2005 -B- De las modificaciones: Resolución Nº 737 / 2006 -B- Resolución Nº 485 / 2015 -B-
FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL:		28/11/2104

#### COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

<u>ACCIONES</u>				
<u>CANTIDAD</u>	<u>VALOR</u>	<u>VOTOS</u>	<u>SUSCRITO</u>	<u>INTEGRADO</u>
990.000	\$ 10	5	\$ 9.900.000	\$ 9.900.000

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/09/2017**  
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016

Cifras expresadas en Pesos

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>		
Disponibilidades (Nota 1)	21.418.142,79	83.917.717,35	Deudas Comerciales (Nota 7)	61.589.774,89	57.761.248,08
Créditos por Ventas (Nota 2)	113.577.215,66	98.969.481,98	Remun. y Cargas Sociales (Nota 8)	10.421.649,09	5.582.875,40
Otros Créditos (Nota 3)	28.568.407,62	26.831.260,14	Cargas Fiscales (Nota 9)	14.751.878,25	13.167.980,91
Inversiones (Nota 4)	109.372,88	240.812,32	Anticipos de Clientes (Nota 10)	143.525.803,00	103.498.714,80
Bienes de Cambio (Nota 5)	248.913.672,53	219.531.335,29	Préstamos (Nota 11)	77.147.162,17	38.173.525,40
Otros Activos (Nota 6)	69.167,91	69.167,91	Otras Deudas (Nota 12)	34.124.296,08	73.257.236,28
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>412.655.979,39</u></b>	<b><u>429.559.774,99</u></b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>341.560.563,48</u></b>	<b><u>291.441.580,87</u></b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>		
Créditos por Ventas (Nota 2)	29.116.128,70	43.183.254,24	Deudas Comerciales (Nota 7)	23.241.834,72	4.888.202,22
Otros Créditos (Nota 3)	7.039.167,18	13.542.142,13	Cargas Fiscales (Nota 9)	158.805.853,40	136.181.630,26
Inversiones (Nota 4)	54.816.293,37	58.107.410,20	Anticipos de Clientes (Nota 10)	166.406.508,16	101.866.232,83
Bienes de Cambio (Nota 5)	499.961.458,86	439.894.876,44	Préstamos (Nota 11)	114.735.695,56	125.846.174,70
Otros Activos (Nota 6)	147.493.930,11	52.407.941,87	Otras Deudas (Nota 12)	77.568.291,12	141.847.901,01
Bienes de Uso (Anexo A)	96.946.702,49	69.683.654,85	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>540.758.182,96</u></b>	<b><u>510.630.141,02</u></b>
Activos Intangibles (Anexo B)	93.700,00	71.060,00	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>882.318.746,44</u></b>	<b><u>802.071.721,89</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>835.467.380,71</u></b>	<b><u>676.890.339,73</u></b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		
			(según estado correspondiente)	<b><u>365.804.613,66</u></b>	<b><u>304.378.392,83</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>1.248.123.360,10</u></b>	<b><u>1.106.450.114,72</u></b>	<b>TOTAL PASIVO + PN</b>	<b><u>1.248.123.360,10</u></b>	<b><u>1.106.450.114,72</u></b>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO  
Socio  
Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

### ESTADO DE RESULTADOS

**POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**  
**Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 30/09/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
Ingresos por Ventas	214.482.459,39	102.594.646,08
Costo de Ventas (Anexo F)	(166.259.841,17)	(63.815.619,71)
Resultado Bruto	<u>48.222.618,22</u>	<u>38.779.026,37</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 15)	52.291.938,06	54.940.164,12
Gastos de Administración (Anexo H)	(7.800.858,23)	(5.546.825,95)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(41.285.405,24)	(24.381.863,64)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 4, Anexo C)	966.449,79	0,00
Resultados Financieros y por Tenencia		
Generados por Activos (Nota 13)	63.385.884,37	49.097.481,47
Generados por Pasivos (Nota 13)	(21.579.859,32)	(11.729.548,93)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 14)	(154.768,68)	13.655.028,26
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>94.045.998,97</u>	<u>114.813.461,70</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 20 b)	(32.619.778,14)	(40.222.238,61)
<b>Resultado del período: Ganancia</b>	<u>61.426.220,83</u>	<u>74.591.223,09</u>
<b>Resultado por acción ordinaria</b>		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	62,05	75,34

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

## **EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

### **ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO** **POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017** **Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 30/09/2016**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 30/09/2017	TOTAL AL 30/09/2016
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del período	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	193.692.869,91	195.672.869,91	98.805.522,92	294.478.392,83	304.378.392,83	230.479.106,40
Asignación de Resultados (1)					73.899.286,43	73.899.286,43	(73.899.286,43)	0,00		
Resultado del período: Ganancia							61.426.220,83	61.426.220,83	61.426.220,83	74.591.223,09
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	267.592.156,34	269.572.156,34	86.332.457,32	355.904.613,66	365.804.613,66	305.070.329,49

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 22/03/2017.

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017  
Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 30/09/2016**

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
Efectivo al Inicio	83.917.717,35	35.762.709,85
Efectivo al cierre (Nota 1)	21.418.142,79	7.023.594,21
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>(62.499.574,56)</u>	<u>(28.739.115,64)</u>
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Resultado del período: Ganancia	61.426.220,83	74.591.223,09
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	30.828.699,92	20.120.799,19
e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	32.619.778,14	40.222.238,61
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	7.100.000,00	0,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	3.880.482,42	2.296.009,25
Amortización de Activos Intangibles	26.910,00	12.877,50
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(540.608,14)	(23.790.145,63)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(3.583.975,93)	(5.058.880,73)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(89.448.919,66)	(156.855.123,33)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	22.182.159,31	7.139.543,71
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	4.838.773,69	2.071.615,00
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(8.928.469,13)	3.867.292,59
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	104.567.363,53	45.875.280,76
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(103.412.550,09)	(5.962.953,53)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00	0,00
Sub-Total	<u>(70.418.834,00)</u>	<u>(130.404.484,41)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>61.555.864,89</u>	<u>4.529.776,48</u>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(31.193.080,06)	(20.155.910,79)
Inversión en Fideicomisos	(95.085.988,24)	0,00
Participación en Sociedades	3.291.116,83	(1.510.261,68)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(122.987.951,47)</u>	<u>(21.666.172,47)</u>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	18.470.324,70	9.387.966,95
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	8.349.803,40	(2.864.664,04)
Cedines	0,00	323.500,00
Bonos Boncor 2017	131.439,44	69.225,34
Intereses sobre deudas pagados en el período	(28.019.055,52)	(18.518.747,90)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.067.487,98)</u>	<u>(11.602.719,65)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO</b>	<u><b>(62.499.574,56)</b></u>	<u><b>(28.739.115,64)</b></u>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO  
SocioContador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## **EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES** **POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

#### **ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

EDISUR S.A. es una entidad constituida el 19 de abril de 2004 en la Ciudad de Córdoba, organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias), que lleva a cabo desarrollos de emprendimientos inmobiliarios.

Las principales actividades de la sociedad son las siguientes: (i) Adquisición de tierras en zonas con alto potencial, como reserva para futuros proyectos o para su venta a otras desarrollistas, ubicados principalmente en la zona sur de la ciudad de Córdoba; (ii) Construcción de departamentos en condominio; (iii) Loteos de distintas dimensiones en urbanizaciones abiertas y barrios cerrados.

Adicionalmente EDISUR S.A. actúa como fiduciante y beneficiario en diversos fideicomisos:

- Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales: Loteo Altos de Manantiales
- Fideicomiso Altos de la Cañada: La Cascada Country Club
- Fideicomiso Manantiales: Casonas de Manantiales; Riberas de Manantiales; Ampliación Altos de Manantiales; Costas de Manantiales
- Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte: Loteo Santina Norte
- Fideicomiso Edisur I: Loteos Prados, Solares, Colinas, Terrazas, Rincones y Quebradas de Manantiales
- Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village: Loteo San Ignacio Village
- Fideicomiso San Carlos: Loteo Mansos - Tierras del Sur
- Fideicomiso La Victoria
- Fideicomiso Sinpecor
- Fideicomiso La Serena Casonas Residence
- Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II
- Fideicomiso Terrazas de Cañada

#### **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**

##### **Normas de Presentación y Valuación de los Estados Contables**

Los Estados Contables han sido confeccionados dando cumplimiento a las normas generales y particulares de valuación y exposición contable establecidas por las Resoluciones Técnicas (R.T.) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.) y las Resoluciones del Consejo Profesional de Ciencias Económicas (C.P.C.E.) de la Provincia de Córdoba, excepto las referidas en la Resolución Técnica N° 26 sobre "Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F.) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (I.A.S.B.)", y considerando las disposiciones de la Comisión Nacional de Valores (C.N.V.).

##### **Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

La preparación de los estados contables de acuerdo con las normas mencionadas precedentemente requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección de Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de dichos estados. En este sentido, la incertidumbre asociada con las estimaciones y supuestos adoptados podría dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

##### **Unidad de Medida**

Los presentes estados contables han sido preparados en moneda nominal, utilizando dicha moneda como equivalente a moneda homogénea, de conformidad a lo establecido en la sección 3.1 de la Resolución Técnica N° 17.

De acuerdo a lo dispuesto por la F.A.C.P.C.E. a través de su Resolución N°287/03, adoptada mediante Resolución N° 01/04 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba (CPCE Cba.), se ha discontinuado la reexpresión para reflejar las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda en los EECC a partir del 1° de octubre de 2003.

A partir del 22/04/2014, fecha en la cual se aprobó mediante Resolución N° 33/14 del CPCE Cba, la Resolución Técnica N° 39 y la Interpretación N° 8 de la FACPCE, la necesidad de reanudar el proceso de reexpresión viene indicada por el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Sección 3.1 de la RT 17. A la fecha de cierre de los presentes estados contables, la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), no fue posible de calcular atento a que el organismo discontinuó la publicación de dicho índice por los meses de noviembre y diciembre de 2015, reanudando el mismo a partir del mes de enero de 2016.

Con fecha 14/10/16 la Junta de Gobierno de la FACPCE, por medio de la Resolución N° 517/16, adoptada por Resolución N° 106/16 del CPCE Cba, ha establecido que la reexpresión de estados contables en moneda homogénea según lo dispuesto por la sección 3.1 de la RT 17, se aplicará para estados contables correspondientes a períodos anuales cerrados a partir del 31 de marzo de 2017 ya los períodos intermedios posteriores a dicho ejercicio. En ese sentido, la citada norma establece que los estados contables correspondientes a períodos anuales o intermedios cerrados con fecha anterior a la indicada precedentemente no se reexpresarán y que a partir del siguiente período anual podría ser necesaria la correspon-

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente



## **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)**

### **Unidad de Medida (Continuación)**

diente reexpresión. Los principales impactos cualitativos que produciría la posible reexpresión de los estados contables podrían afectarla medición de los activos, pasivos y el resultado del ente.

Con fecha 30/06/17 la Junta de Gobierno de la F.A.C.P.C.E., por medio de la Resolución N° 527/17, adoptada por Resolución N° 54/17 del CPCE Cba, ha prorrogado el plazo del Art. 2° de la Resol. N° 517/16 hasta los estados contables correspondientes a períodos anuales cerrados a partir del 01/12/2017 inclusive.-

En consecuencia, los presentes estados contables no han sido reexpresados en moneda homogénea, pudiendo ser necesario a partir del siguiente período anual, realizar la correspondiente reexpresión.

La reexpresión de los estados contables podría afectar la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad, y por ende, esas variaciones deberán ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinde en los estados contables sobre su situación patrimonial, los resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo.

### **Principales criterios de valuación**

A continuación se indican los principales criterios de valuación utilizados por la Sociedad en la preparación de los Estados Contables:

**Disponibilidades, Créditos y Pasivos en pesos:** Se han valuado a su valor nominal incluyendo, de corresponder, los intereses devengados hasta el cierre del período, estimando la Sociedad que estos valores nominales no difieren significativamente de los valores descontados.

**Activos y Pasivos en Moneda Extranjera:** Han sido valuados al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre del período, aplicable para la cancelación de los distintos tipos de operaciones, adicionando de corresponder, los intereses devengados a esa fecha.

**Créditos y Pasivos en moneda originados en transacciones financieras:** Al valor de las sumas de dinero entregadas o recibidas más los correspondientes intereses devengados, por tratarse de operaciones entre partes independientes con tasas de interés enunciadas que no difieren significativamente de las tasas de mercado vigentes al cierre del período.

**Bienes de Cambio:** La Sociedad incluye dentro de éste rubro inmuebles, lotes urbanizados, obras en curso, materiales destinados a obras, anticipos efectuados por compras de bienes de cambio y terrenos destinados a futuros emprendimientos.

Las unidades con operaciones concretadas y sin posesión otorgada al cierre, se valoraron a su valor neto de realización proporcionado de acuerdo con el grado de avance de la construcción.

Las restantes unidades en construcción y demás bienes de cambio, al costo de reposición.

**Bienes de Uso:** los bienes de uso han sido valuados a su costo original, menos la correspondiente depreciación acumulada al cierre. La depreciación es calculada por el método de la línea recta aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor de los bienes de uso, considerados en su conjunto no supera el valor recuperable.

**Participación Permanente en Sociedades:** Las inversiones en Sociedades controladas radicadas en el exterior han sido valuadas a su valor patrimonial proporcional determinado en base a estados contables de las sociedades emisoras, preparados siguiendo las mismas normas contables utilizadas por la Sociedad, y convertidos a pesos de acuerdo con la Resolución Técnica N°18 de la FACPCE, aplicable a entidades no integradas, habiendo optado la Sociedad por la aplicación del método descripto en la sección 1.2 de la mencionada Resolución Técnica.

**Activos Intangibles:** La empresa decidió activar como costos pre-operativos los costos incurridos en forma previa al lanzamiento de sus emprendimientos comerciales. Han sido valuados a su costo original y se amortizan en función de la incidencia de las unidades vendidas respecto del total invertido.

**Otros Activos:** Corresponde a aportes efectuados a Fideicomisos (Inmuebles: según valuación de los bienes fideicomitidos establecida en el Contrato de Transferencia de Dominio Fiduciario, aportes en efectivo: al valor nominal de las sumas aportadas) y la participación correspondiente a la Sociedad en los resultados acumulados al cierre del período.

**Anticipos de Clientes:** se valúan al importe de las sumas recibidas de acuerdo a lo establecido en la sección 5.17 de la Resolución Técnica N° 17 de la FACPCE.

**Costos Financieros:** De acuerdo a lo establecido en la sección 4.2.7.2 de la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E., la Sociedad ha activado los costos financieros específicos derivados de la utilización de capital ajeno en los rubros Bienes de Cambio y Bienes de Uso, en razón de tratarse de bienes de producción prolongada.

**Impuesto a las Ganancias:** La Sociedad determina el cargo por impuesto a las ganancias mediante la aplicación del método del impuesto diferido para reconocer los efectos contables del impuesto a las ganancias. En base a dicho método se reconoce, como activo o pasivo por impuesto diferido, el efecto fiscal futuro de los quebrantos impositivos y de las diferencias temporarias derivadas de los diferentes criterios establecidos de valuación contable e impositiva de activos y pasivos.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

## **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)**

**Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta:** fue establecido por la Ley N° 25.063 con vigencia por el término de diez ejercicios anuales. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias, en función de que este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, mientras que el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos con la tasa del 1%. En el caso que el impuesto a la ganancia mínima presunta exceda en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en los diez ejercicios siguientes.

El importe acumulado determinado por la Sociedad en concepto de "Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta" se expone en el rubro otros créditos corrientes, ya que se estima su cómputo en el corto plazo.

**Información Comparativa:** Al tratarse de un balance por un período intermedio de seis meses, y en cumplimiento de las normas de exposición contables vigentes citadas anteriormente, el Estado de Situación Patrimonial se expone en forma comparativa con el ejercicio completo precedente finalizado el 31/12/2016, en tanto que los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los estados contables homólogos correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30/09/2016.

El Estado de Resultados Consolidado y el el Estado de Flujo de Efectivo Consolidado no se presentan en forma comparativa por no existir los estados homólogos correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30/09/2016.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones o adecuaciones necesarias sobre los estados contables del ejercicio o período anterior respectivos, para exponerlos sobre bases uniformes. Estas adecuaciones en la información comparativa no afectan a los estados contables correspondientes a esos ejercicios ni a las decisiones tomadas con base de ellos.

## **COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES:**

<b>NOTA N° 1:</b>	<b><u>DISPONIBILIDADES</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
	Caja	245.258,04	2.641.674,60
	Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	19.506.896,34	64.906.641,80
	Fondos a Rendir	84.505,46	85.745,50
	Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	7,40	6.546.619,74
	Bancos Cta. Cte.	74.159,42	8.409.994,63
	Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	185.131,75	812.977,83
	Valores a Depositar	1.322.184,38	514.063,25
	<b>TOTAL</b>	<b><u>21.418.142,79</u></b>	<b><u>83.917.717,35</u></b>

<b>NOTA N° 2:</b>	<b><u>CRÉDITOS POR VENTAS</u></b>		
	<b><u>Corrientes:</u></b>		
	Deudores por Ventas	19.653.893,29	30.151.084,91
	Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	21.808.508,56	1.101.399,87
	Deudores por Ventas a Plazo	16.163.598,76	19.207.974,32
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	43.659.682,90	41.797.923,11
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	<u>12.291.532,15</u>	<u>6.711.099,77</u>
	Subtotal Corrientes	<u>113.577.215,66</u>	<u>98.969.481,98</u>
	<b><u>No Corrientes:</u></b>		
	Deudores por Ventas a Plazo	9.577.525,52	8.392.749,96
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	16.793.018,91	30.814.848,18
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	<u>2.745.584,27</u>	<u>3.975.656,10</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>29.116.128,70</u>	<u>43.183.254,24</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>142.693.344,36</u></b>	<b><u>142.152.736,22</u></b>

<b>NOTA N° 3:</b>	<b><u>OTROS CRÉDITOS</u></b>		
	<b><u>Corrientes:</u></b>		
	Deudores por Publicidad Revista Cálamo	224.901,28	248.260,24
	Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	6.352.168,31	12.225.890,84
	I.V.A. Saldo a favor	8.888.105,83	3.956.815,45
	Otros Créditos Impositivos	379.329,03	2.188.476,24
	Intereses a Cobrar	1.106.883,59	1.106.883,59
	Intereses Pagados por Adelantado	1.672.527,71	1.093.126,44
	Deudores por Mutuos	1.279.462,87	0,00
	Créditos Varios	<u>8.665.029,00</u>	<u>6.011.807,34</u>
	Subtotal Corrientes	<u>28.568.407,62</u>	<u>26.831.260,14</u>

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

<b>NOTA Nº 3:</b>	<b><u>OTROS CRÉDITOS (Continuación)</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Saldos con entes relacionados	1.841.271,52	10.191.074,92
	Otros Créditos en Mon.Extranjera (Anexo G)	2.097.002,56	910.480,57
	Intereses Devengados a Cobrar	3.100.893,10	2.440.586,64
	Subtotal No Corrientes	<u>7.039.167,18</u>	<u>13.542.142,13</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>35.607.574,80</u></b>	<b><u>40.373.402,27</u></b>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscrito por diversos entes relacionados, el cual tiene por objeto otorgar financiamiento para los distintos proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo, con celeridad y a menor costo, estableciéndose en el mencionado Contrato la fecha de restitución del capital y de los intereses, el 30 de septiembre de 2020.

<b>NOTA Nº 4:</b>	<b><u>INVERSIONES</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Bonos Boncor 2017 (Anexo G)	109.372,88	240.812,32
	Subtotal Corrientes	<u>109.372,88</u>	<u>240.812,32</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	54.816.293,37	58.107.410,20
	Subtotal No Corrientes	<u>54.816.293,37</u>	<u>58.107.410,20</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>54.925.666,25</u></b>	<b><u>58.348.222,52</u></b>

Durante el ejercicio anterior se adquirió el 100% de las participaciones sociales correspondientes a las entidades: Mesader Inversiones S.L. y Monembar Inversiones S.L., sociedades de responsabilidad limitada unipersonal constituidas conforme a las leyes de España e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, cuya actividad principal es de inversión.

De dicha adquisición resultó una llave de negocio positiva de \$15.212.991,03 que, de acuerdo a lo establecido en normas contables vigentes, se expone incluida en el mismo rubro, formando parte de la inversión, neta de la correspondiente depreciación acumulada al cierre en base al método de la línea recta, considerando una vida útil estimada de 10 años. La depreciación del período de dicha llave de negocio de \$715.217,66, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado de inversiones en entes relacionados".

<b>NOTA Nº 5:</b>	<b><u>BIENES DE CAMBIO</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Unidades Terminadas y en Curso:		
	Casonas del Sur II	88.087,84	8.429.744,38
	Terranova	155.980,55	129.580,35
	Altos de Manantiales	7.100.203,02	5.942.892,85
	Claros del Bosque	37.981.720,83	47.436.048,24
	Miradores de Manantiales I	32.153.408,05	25.486.977,85
	Miradores de Manantiales II	105.390.082,25	0,00
	Nuevo Loteo en Zona Sur	33.694.439,68	0,00
	Materiales de Construcción	1.959.773,15	2.327.757,28
	Anticipos a Proveedores	17.534.479,57	22.840.622,13
	Anticipos por Compra de Inmuebles	0,00	16.148.699,25
	Terrenos	0,00	85.855.772,37
	Otros Bienes de Cambio	12.855.497,59	4.933.240,59
	Subtotal Corrientes	<u>248.913.672,53</u>	<u>219.531.335,29</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos por Compra de Inmuebles	29.365.596,38	4.664.796,38
	Obras en Curso:		
	Casonas del Sur II	87.926.214,86	55.446.089,28
	Miradores de Manantiales II	0,00	70.982.441,97
	Nuevo Loteo en Zona Sur	0,00	32.685.949,87
	Lomas de Manantiales	101.976.691,27	75.376.264,35
	Housing de Miradores II	31.493.077,70	19.019.474,64
	Cocheras Manantiales	2.985.546,58	2.985.546,58
	Housing Serranas	1.965.924,47	0,00
	Cuestas de Manantiales	35.093.652,76	0,00
	Pampas de Manantiales	18.328.064,33	0,00
	Campos de Manantiales	18.842.573,10	0,00
	La Serena Casona Residence	2.127.889,34	0,00
	Otros	189.611,58	0,00
	Bienes en Propiedad Fiduciaria	9.015.146,33	23.755.456,02
	Terrenos	160.651.470,16	154.978.857,35
	Subtotal No Corrientes	<u>499.961.458,86</u>	<u>439.894.876,44</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>748.875.131,39</u></b>	<b><u>659.426.211,73</u></b>

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<u>NOTA N° 6:</u>	<b><u>OTROS ACTIVOS</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
	<b>Corrientes:</b>		
	Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	69.167,91	69.167,91
	Subtotal Corrientes	69.167,91	69.167,91
	<b>No Corrientes:</b>		
	Fideicomiso Manantiales	1.385.096,84	165.478,14
	Fideicomiso Altos de la Cañada	1.114.203,59	1.198.396,60
	Fideicomiso Edisur I	108.932.627,37	46.194.284,43
	Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	34.180.469,45	4.211.460,24
	Fideicomiso San Carlos	428.322,46	428.322,46
	Fideicomiso Sinpecor	675.210,40	200.000,00
	Fideicomiso La Victoria	10.000,00	10.000,00
	Fideicomiso Pilares de Manantiales II	768.000,00	0,00
	Subtotal No Corrientes	147.493.930,11	52.407.941,87
	<b>TOTAL</b>	<b>147.563.098,02</b>	<b>52.477.109,78</b>

<u>NOTA N° 7:</u>	<b><u>DEUDAS COMERCIALES</u></b>		
	<b>Corrientes:</b>		
	Proveedores	17.200.465,74	17.584.899,84
	Valores Girados y Diferidos a Pagar	32.764.657,73	28.959.268,04
	Provisión Proveedores	9.836.759,53	9.540.345,13
	Fondos de Reparación a Pagar	1.393.151,89	1.281.995,07
	Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	394.740,00	394.740,00
	Subtotal Corrientes	61.589.774,89	57.761.248,08
	<b>No Corrientes:</b>		
	Obligaciones a Pagar por Compra de Inmuebles	22.617.862,72	4.264.230,22
	Otras Deudas Comerciales	623.972,00	623.972,00
	Subtotal No Corrientes	23.241.834,72	4.888.202,22
	<b>TOTAL</b>	<b>84.831.609,61</b>	<b>62.649.450,30</b>

<u>NOTA N° 8:</u>	<b><u>REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES</u></b>		
	Remuneraciones a Pagar	4.459.186,49	1.749.886,74
	Aportes y Contribuciones a Pagar	5.962.462,60	3.832.988,66
	<b>TOTAL</b>	<b>10.421.649,09</b>	<b>5.582.875,40</b>

<u>NOTA N° 9:</u>	<b><u>CARGAS FISCALES</u></b>		
	<b>Corrientes:</b>		
	Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	12.534.550,66	0,00
	Provisión Impuesto a la Gan. Mín.Pres.a Pagar	0,00	5.755.447,97
	Menos:		
	Anticipos y Pagos a Cuenta Imp.Gan.Mín.Presunta	(6.074.240,79)	(1.724.914,20)
	Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(6.000.408,46)	(590.239,46)
	Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(459.901,41)	(613.175,41)
	Subtotal Imp. a las Ganancias/IGMP a Pagar	0,00	2.827.118,90
	Retenciones a Depositar	596.921,30	852.820,24
	Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	4.173.434,74	477.605,94
	Imp. Inmobiliarios a Pagar	3.734.779,22	2.397.062,11
	Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	2.892.413,73	3.515.772,44
	Imp. Automotores a Pagar	77.460,20	48.718,97
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	1.201.298,90	0,00
	Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	201.615,50	1.814.539,50
	Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	0,00	85.020,00
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	120.926,01	0,00
	Plan de Pago AFIP	117.068,09	30.173,72
	Intereses Impositivos Devengados a Pagar	1.635.960,56	1.119.149,09
	Subtotal Corrientes	14.751.878,25	13.167.980,91

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<b>NOTA N° 9:</b>	<b><u>CARGAS FISCALES (Continuación)</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	197.229,92	0,00
	Plan de Pago AFIP	159.004,34	185.448,64
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	2.368.210,04	0,00
	Pasivo por Impuesto Diferido (Nota N° 20)	156.081.409,10	135.996.181,62
	Subtotal No Corrientes	158.805.853,40	136.181.630,26
	<b>TOTAL</b>	<b>173.557.731,65</b>	<b>149.349.611,17</b>

<b>NOTA N° 10:</b>	<b><u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	0,00	5.708.851,15
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Claros del Bosque	29.912.799,86	37.425.464,91
	Miradores de Manantiales I	11.823.415,90	5.751.339,34
	Miradores de Manantiales II	56.776.949,94	0,00
	Nuevo Loteo en Zona Sur	36.086.211,77	0,00
	Anticipos Diversos / Señas recibidas	8.926.425,53	54.613.059,40
	Subtotal Corrientes	143.525.803,00	103.498.714,80
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos recibidos por unidades de Casonas del Sur II	4.194.366,46	1.257.759,22
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Miradores de Manantiales II	0,00	25.064.431,31
	Nuevo Loteo en Zona Sur	0,00	36.086.211,77
	Lomas de Manantiales	44.822.062,36	38.415.971,90
	Housing de Miradores II	8.913.355,11	1.041.858,63
	Cuestas de Manantiales	58.861.432,63	0,00
	Pampas de Manantiales	23.024.687,31	0,00
	Campos de Manantiales	26.590.604,29	0,00
	Subtotal No Corrientes	166.406.508,16	101.866.232,83
	<b>TOTAL</b>	<b>309.932.311,16</b>	<b>205.364.947,63</b>

<b>NOTA N° 11:</b>	<b><u>PRESTAMOS</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	18.863.455,62	5.287.317,98
	Préstamos Banco Macro	165.466,52	146.148,09
	Préstamos Banco Patagonia	447.703,55	178.633,39
	Préstamos Banco Nación Argentina	666.666,64	68.190,88
	Préstamos Banco de Córdoba	1.382.628,46	0,00
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	12.982.500,00	0,00
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-a)	20.283.700,00	21.145.000,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota N° 17-b)	5.117.959,24	7.097.959,24
	Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota N° 17-c)	769.230,88	923.076,84
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-d)	814.600,00	1.082.400,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 17-e)	231.674,99	202.593,58
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 17-f)	752.086,99	0,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 17-g)	1.988.823,18	0,00
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 17-h)	8.353.648,71	0,00
	Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota N°17-i)	98.289,01	0,00
	Leasings (Nota N° 19)	685.392,76	644.252,47
	Intereses a Pagar bancarios	1.373.657,54	908.192,66
	Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.169.678,08	489.760,27
	Subtotal Corrientes	77.147.162,17	38.173.525,40

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<u>NOTA N° 11:</u>	<u>PRESTAMOS (Continuación)</u>	<u>30/09/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	73.567.500,00	79.450.000,00
	Préstamos Banco Macro	492.171,37	618.851,91
	Préstamos Banco Patagonia	911.475,76	632.419,15
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-a)	13.075.300,00	27.075.400,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota N° 17-b)	1.224.481,08	4.897.952,76
	Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota N° 17-c)	0,00	538.461,67
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 17-d)	0,00	544.000,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 17-e)	233.819,21	411.356,57
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 17-f)	9.247.913,01	10.000.000,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 17-g)	7.564.253,68	0,00
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 17-h)	6.772.626,77	0,00
	Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota N°17-i)	334.369,82	0,00
	Leasings (Nota N° 19)	713.060,68	1.226.458,70
	Otros Intereses a Pagar	598.724,18	451.273,94
	Subtotal No Corrientes	114.735.695,56	125.846.174,70
	TOTAL	191.882.857,73	164.019.700,10

#### Obligaciones Negociables

Durante el ejercicio anterior se produjo una nueva emisión de Obligaciones Negociables, autorizada mediante Resolución de C.N.V. N° 18274 del 20/10/2016, cuyas características principales se detallan a continuación.

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EMISION DE OBLIGACIONES GENERALES:

Monto: El monto total de la emisión asciende a Dólares Estadounidenses cinco millones (U\$S 5.000.000,00).

Títulos de Deuda: Obligaciones Negociables Simples, no subordinadas ni convertibles en acciones, nominativas, sin garantía, emitidas bajo el régimen de la Ley N°23.576 y el decretos N°1087/93 y 1023/13 y sus modificatorias, y Resolución General CNV N° 640/15.

Plazo: Cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha de Emisión y Liquidación.

Destino de los Fondos: Los fondos netos provenientes de la colocación de Obligaciones Negociables serán utilizados para integrar capital de trabajo (72%) y para refinanciar pasivos (28%), de acuerdo a lo previsto en el art. 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. El capital de trabajo se utilizará en gastos relativos al giro ordinario de los negocios de la Emisora, entre los que se incluyen gastos de estructura y pago a proveedores y contratistas.

Período de suscripción: Se realizó entre el 24 y el 25 de noviembre de 2016.

Forma de representación: Las Obligaciones Negociables están representadas por un certificado global que fue depositado en Caja de Valores S.A. de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados.

Amortización: El capital de las Obligaciones Negociables se amortiza de acuerdo al siguiente esquema: quince por ciento (15%) a los dieciocho (18) meses, quince por ciento (15%) a los veinticuatro (24) meses, quince por ciento (15%) a los treinta (30) meses, quince por ciento (15%) a los treinta y seis (36) meses, veinte por ciento (20%) a los cuarenta y dos (42) meses y el veinte por ciento (20%) restante a los cuarenta y ocho (48) meses. Todos los plazos contados a partir de la fecha de Emisión y Liquidación. Todos los pagos serán efectuados por la Emisora mediante la transferencia de los importes correspondientes a la Caja de Valores S.A., para su acreditación en las respectivas cuentas de los titulares de Obligaciones Negociables con derecho al cobro.

Intereses: La renta a abonar consistirá en un porcentaje fijo del siete coma cinco por ciento (7,5%) nominal anual sobre el saldo del capital. Los intereses se devengan a partir de la fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.

Vencimiento y Pago de los servicios de interés: Los servicios de interés correspondientes a las Obligaciones Negociables serán pagados semestralmente. El primer vencimiento de intereses se produce a partir de la fecha de Emisión y Liquidación.

#### Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$25.343.711,62.

#### NOTA N° 12: OTRAS DEUDAS

	<u>Corrientes:</u>		
	Expensas a Pagar	81.429,73	54.686,41
	Acciones a Integrar	67.695,00	17.070,00
	Amojonado a Pagar	149.863,20	142.835,70
	Fondos de Reserva a Pagar	813.836,09	731.968,07
	Fideicomiso Altos de la Cañada	31.710.541,11	26.933.447,30
	Fid. Inmob. Altos de Manantiales	1.300.930,95	1.561.221,18
	Obligaciones a Pagar en Mon.Extranjera (Anexo G)	0,00	43.816.007,62
	Subtotal Corrientes	34.124.296,08	73.257.236,28

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<b>NOTA Nº 12:</b>	<b><u>OTRAS DEUDAS (Continuación)</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>31/12/2016</u></b>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	50.638.739,99	7.912.899,04
	Fideicomiso Edisur I	0,00	109.080.505,43
	Fideicomiso Manantiales	0,00	318.488,04
	Fideicomiso San Carlos	26.929.551,13	24.536.008,50
	Subtotal No Corrientes	77.568.291,12	141.847.901,01
	<b>TOTAL</b>	<b>111.692.587,20</b>	<b>215.105.137,29</b>

<b>NOTA Nº 13:</b>	<b><u>RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA</u></b>	<b><u>30/09/2017</u></b>	<b><u>30/09/2016</u></b>
	<u>Generados por Activos</u>		
	Rdo. por Valuación de Bs.de Cbio. al Costo de Reposición	48.064.297,35	33.210.706,31
	Intereses Ganados por Préstamos Financieros	1.068.383,80	2.340.205,39
	Intereses Ganados por Ventas a Plazo	5.488.309,87	3.804.278,44
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Activo	14.765.919,27	13.005.435,77
	Comisiones y Gastos Bancarios	(2.413.593,33)	(1.267.265,69)
	Imp. a los Deb. y Cred. Bancarios	(3.587.432,59)	(1.995.878,75)
	Subtotal Generados por Activos	63.385.884,37	49.097.481,47
	<u>Generados por Pasivos</u>		
	Intereses Perdidos por Préstamos Financieros	(2.562.018,39)	(2.576.003,78)
	Intereses Bancarios	(10.640.324,13)	(7.231.468,00)
	Intereses Impositivos	(2.671.038,34)	(1.922.077,15)
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Pasivo	(5.706.478,46)	0,00
	Subtotal Generados por Pasivos	(21.579.859,32)	(11.729.548,93)
	<b>TOTAL</b>	<b>41.806.025,05</b>	<b>37.367.932,54</b>

<b>NOTA Nº 14:</b>	<b><u>OTROS INGRESOS Y EGRESOS</u></b>		
	Resultado Revista Cálamo	(131.929,97)	(75.322,67)
	Ingresos Varios	500,00	1.018.135,30
	Comisiones Ganadas	3.594.395,31	0,00
	Alquileres Cobrados	265.734,00	161.870,00
	Otros Egresos	(350.740,92)	(3.295.696,10)
	Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota Nº 18)	(3.532.727,10)	15.846.041,73
	<b>TOTAL</b>	<b>(154.768,68)</b>	<b>13.655.028,26</b>

**NOTA Nº 15: RESULTADOS POR VALUACION DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACION**

Resultados provenientes de la valuación a valores netos de realización de operaciones concretadas por inmuebles y por unidades que al cierre del período se encontraban en construcción, proporcionado de acuerdo con el grado de avance a dicha fecha, correspondiente a los emprendimientos denominados: Terranova I, II y III, Claros del Bosque (etapas I, II, III y IV), Altos de Manantiales (lotes comerciales), Casonas del Sur II, Miradores de Manantiales (etapas I y II), Lomas de Manantiales, Nuevo Loteo Zona Sur, Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales y Cuestas de Manantiales.

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	52.291.938,06	54.940.164,12
	<u>52.291.938,06</u>	<u>54.940.164,12</u>

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 16: APERTURA DE SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES SEGÚN PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO**

La apertura de saldos deudores (créditos por ventas y otros créditos) y acreedores (deudas) según los plazos de vencimiento es la siguiente:

<b>Plazo</b>	<b>Créditos (por Ventas y otros Cred.)</b>	<b>Deudas Comerciales</b>	<b>Remunerac. y cargas sociales</b>	<b>Cargas Fiscales</b>	<b>Anticipos de Clientes</b>	<b>Préstamos</b>	<b>Otras Deudas</b>
De plazo vencido	37.408.683,24	17.107.405,15	0,00	418.374,37	0,00	1.167.226,87	34.042.866,35
Sin plazo establ.	24.284.632,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	54.949.041,87	41.633.092,27	10.421.649,09	13.416.291,49	35.881.450,75	33.403.183,50	81.429,73
En el 2do. trim.	5.614.060,93	860.480,18	0,00	306.838,68	35.881.450,75	10.501.397,76	0,00
En el 3er. trim.	2.798.836,49	1.988.797,29	0,00	308.435,68	35.881.450,75	23.132.696,25	0,00
En el 4to. trim.	17.090.368,64	0,00	0,00	301.938,03	35.881.450,75	8.942.657,74	0,00
De 1 a 2 años	21.688.066,22	0,00	0,00	1.146.715,34	4.194.366,46	50.283.503,23	77.568.291,12
De 2 a 3 años	6.512.867,73	623.972,00	0,00	1.147.794,13	44.822.062,36	37.277.730,97	0,00
Más de 3 años	7.954.361,87	22.617.862,72	0,00	156.511.343,93	117.390.079,34	27.174.461,41	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>178.300.919,16</b>	<b>84.831.609,61</b>	<b>10.421.649,09</b>	<b>173.557.731,65</b>	<b>309.932.311,16</b>	<b>191.882.857,73</b>	<b>111.692.587,20</b>

Los saldos deudores (créditos) que devengan intereses son los siguientes:

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
Saldos con entes relacionados	Pesos	1.841.271,52	12,70%
Deudores por Mutuos	Pesos	1.279.462,87	s/ variación UVA

Los saldos acreedores (deudas) que devengan intereses son los siguientes:

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Obligaciones Negociables	Dólares	86.550.000,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	33.359.000,00	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	6.342.440,32	15,00 y 15,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia	Pesos	769.230,88	19,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	9.553.076,86	17,00%
Préstamos Banco Roela	Pesos	15.126.275,48	Badlar + 0,5%
Préstamos Banco BICE	Pesos	10.000.000,00	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	814.600,00	19,50%
Préstamos Prendarios Banco Macro	Pesos	465.494,20	18,00%
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio	Pesos	432.658,83	17,00%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	1.382.628,46	23,19%
Préstamos Banco Macro	Pesos	657.637,89	17,00%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	1.359.179,31	22,00%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	666.666,64	23,00%
Leasings Banco Frances	Pesos	1.398.453,44	15,25 y 17,50%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	18.863.455,62	entre 28 y 38%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

**NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

Los bienes inmuebles de propiedad de la Sociedad con disponibilidad restringida con motivo de garantizar deudas hipotecarias son los que se describen a continuación:

**a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba**

a.1) Según consta en Escritura número 143 A celebrada el 21 de agosto de 2015 ante Escribano Público Mario E. Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma total de \$35.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer, segundo y tercer grado según corresponda, siendo los bienes hipotecados: 11 fracciones de terreno ubicadas en Córdoba, Departamento Capital, inscriptos en las matrículas números 112.068, 1.150.613 (lote veintinueve), 1.150.615 (lote treinta), 1.150.616 (lote treinta y uno), 1.258.959 (lote ciento setenta), 1.258.960 (lote ciento setenta y uno), 1.258.963 (lote ciento setenta y cuatro), 1.273.040 (lote veintidós), 1.273.041 (lote veintitrés), 1.273.042 (lote veinticuatro) y 1.273.043 (lote veinticinco) respectivamente, todas del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$35.000.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, punitivos pactados, comisiones, impuestos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente



**NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

**a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (Continuación)**

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$18.244.100,00, resultando corriente \$12.245.800,00 y \$5.998.300,00 no corriente.

a.2) Según consta en Escritura número 218 "A" celebrada el 20 de diciembre de 2013 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por hasta la suma total de \$5.000.000,00, con un desembolso inicial de \$1.650.000,00 y el saldo mediante desembolsos que se realizarán de acuerdo al cronograma de avance de obra, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado, siendo los bienes hipotecados cuatro fracciones de terreno ubicados en Barrio Parque Los Molinos del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, a saber: a) LOTE 22 con una superficie total de 540,11 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.438.918/6 (designación catastral 30-06-011-022); b) LOTE 23 con una superficie total de 555,57 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.438.919/4 (designación catastral 30-06-011-023); c) LOTE 24 con una superficie total de 539,37 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.438.920/8 (designación catastral 30-06-011-024); y d) LOTE 25 con una superficie total de 499,34 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.438.921/6 (designación catastral 30-06-011-025). El monto de la hipoteca constituida es de \$5.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$281.000,00, resultando corriente en su totalidad.

a.3) Según consta en Escritura número 93 "A" celebrada el 12 de junio de 2014 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por hasta la suma de \$10.000.000,00, con un desembolso inicial de \$1.000.000,00, y el saldo en dos desembolsos de \$4.500.000,00 que se realizarán de acuerdo al cronograma de avance de obra, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados tres fracciones de terreno ubicados en Pueblo Alberdi, Departamento Capital a saber: a) LOTE 37 con una superficie total de 580,35 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.458.282/2 (nomenclatura catastral C06-S07 - Mza.013-P037.2); b) LOTE 36 con una superficie total de 282,70 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.458.281/4 (nomenclatura catastral C06-S07 - Mza013-P036); c) LOTE 35 con una superficie total de 2.385 metros cuadrados, propiedad número 1101.2.458280/6 (nomenclatura catastral C06-S07 - Mza.013-P035). El monto de la hipoteca constituida es de \$10.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$2.335.900,00, resultando corriente en su totalidad.

a.4) Según consta en Escritura número 121 "A" celebrada el 27 de julio de 2016 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$15.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado, siendo el bienes hipotecados una fracción de terreno ubicada en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 112.068 del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$19.500.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, punitivos pactados, comisiones, impuestos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$12.498.000,00, resultando corriente \$5.421.000,00 y \$7.077.000,00 no corriente.

**b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina**

b.1) Según consta en Escritura número 394 celebrada el 16 de noviembre de 2012 ante Escribano Luis E. Velez Funes, autorizante del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. tomó un préstamo hipotecario otorgado por el Banco de la Nación Argentina por la suma de \$11.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, siendo los bienes hipotecados: 2 lotes de terreno ubicados en Barrio Las Flores, del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designados según plano de mensura y subdivisión visado en Dir. Gral. de Catastro de la Provincia en Expediente número 0033-60803/2011 como lotes 189 y 196. El monto de la hipoteca constituida es de \$11.000.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$220.000,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

**b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina (Continuación)**

b.2) Según consta en Escritura número 615 "A" celebrada el 27 de diciembre de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$20.000.000,00 con un desembolso inicial de \$10.000.000,00 y un segundo desembolso de \$10.000.000,00 a los 180 días del primero, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados dos lotes de terreno ubicados en "Las Playas", suburbios Sud-Este del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) LOTE 25 con una superficie total de seis hectáreas nueve mil ochocientos ocho metros cuadrados, propiedad número 1101-1.644.428/3 (designación catastral 30-19-001-025), Matrícula 40.659/11; y b) LOTE 22 con una superficie total de cuatro hectáreas cuatrocientos cinco metros cuadrados, propiedad número 1101-1.644.425/9 (designación catastral 30-19-001-022), Matrícula 40.659/11. El monto de la hipoteca constituida es de \$20.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$6.122.440,32, resultando \$4.897.959,24 corriente y \$1.224.481,08 no corriente.

**c) Préstamo hipotecario Banco Patagonia**

c.1) Según consta en Escritura número 391 "A" celebrada el 29 de agosto de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco Patagonia S.A. por un total de \$3.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados cinco unidades que forman parte del Edificio "Edisur Office" ubicado en Av. Rogelio Martínez 2649 del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) PH 20 (oficina PB "B") con una superficie cubierta de 137,14 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.751/3 (designación catastral 28-01-003-016); b) PH 44 (oficina 7° "A") con una superficie cubierta de 110,12 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.775/1 (designación catastral 28-01-003-016); c) PH 45 (oficina 7° "D") con una superficie cubierta de 113,39 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.776/9 (designación catastral 28-01-003-016); d) PH 46 (oficina 7° "C") con una superficie cubierta de 109,64 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.777/7 (designación catastral 28-01-003-016); y e) PH 47 (oficina 7° "B") con una superficie cubierta de 107,81 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.778/5 (designación catastral 28-01-003-016). El monto de la hipoteca constituida es de \$3.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

Mediante Escritura número 233 "A", de fecha 21 de abril de 2015, labrada por el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Emilio Merovich, se procedió a liberar de la garantía hipotecaria, a las unidades PH 20 (oficina PB-"B"), PH 45 (oficina 7° "D") y PH 46 (oficina 7° "C"), permaneciendo vigente el contrato de apertura de crédito anteriormente citado, como así también la garantía hipotecaria sobre las restantes unidades oportunamente gravadas.

Mediante escritura número 173 "A" de fecha 2 de julio de 2015, se amplía el monto del crédito concedido por el Banco Patagonia S.A. por la suma de \$1.000.000 (pasando de \$3.000.000,00 a \$4.000.000,00); el plazo del crédito a 10 años a contar desde el día 29 de agosto de 2013; y la garantía hipotecaria, gravándose también con hipoteca en primer grado de privilegio los lotes: 9 de la manzana 14, 17 de la manzana 11, y 10 de la manzana 10 de la Urbanización "Cañuelas I", y el lote 8 de la manzana 31 de la Urbanización "Cañuelas II".

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$769.230,88, resultando corriente en su totalidad.

**d) Préstamos prendarios Banco Córdoba**

d.1) Según consta en contrato celebrado el 9 de diciembre de 2014 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una excavadora marca Link-Belt dominio CVF-24 por la suma de \$1.350.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$337.500,00, resultando corriente en su totalidad.

d.2) Según consta en contrato celebrado el 9 de diciembre de 2014 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una excavadora marca Link-Belt dominio CVF-25 por la suma de \$1.350.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$337.500,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

**d) Préstamos prendarios Banco Córdoba (Continuación)**

d.3) Según consta en contrato celebrado el 9 de diciembre de 2014 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una cargadora marca Lonking dominio CVF-26 por la suma de \$550.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$139.600,00, resultando corriente en su totalidad.

**e) Préstamos prendarios Banco Macro**

e.1) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo TT 4030 A, dominio DAF 27 por la suma de \$306.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$178.946,24, resultando corriente \$89.061,01 y no corriente \$89.885,23.

e.2) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo 8030 A, dominio DAF 28 por la suma de \$490.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro maquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$286.547,96, resultando corriente \$142.613,98 y no corriente \$143.933,98.

**f) Préstamo Banco BICE**

Según consta en operación celebrada el 21 de diciembre de 2016 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$10.000.000,00 en el marco del "Programa para la Financiación de Inversiones de Pequeñas y Medianas Empresas", resultante del Convenio suscrito entre el mencionado Banco y la Subsecretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por ACINDAR PYMES S.G.R.

Asimismo, según consta en Escritura número 1336 celebrada el 23 de diciembre de 2016 ante Escribano Gustavo A. Rodolfi, autorizante del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. en su calidad de Socio Partícipe y de conformidad con la contragarantía requerida por el artículo 71 de la Ley SGR, otorgó garantía de hipoteca en primer grado de privilegio a ACINDAR PYMES S.G.R., siendo el bien hipotecado: Lote de terreno ubicado sobre calle Pública N° 4.515 y calle Impira N° 5.350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designado como Lote 200, empadronado en la Dirección General de Rentas de la Provincia en la Cuenta N° 110141412981 y Nomenclatura Catastral C.33-S.03-M.013-P.200. El monto de la hipoteca constituida es de U\$S 569.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$10.000.000,00, resultando corriente \$752.086,99 y no corriente \$9.247.913,01.

**g) Préstamo hipotecario Banco Macro**

El préstamo hipotecario del Banco Macro se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, según consta en la escritura número 367 suscripta con fecha 9 de junio de 2017 ante Escribano Fernando R. Helguero (titular del Registro Notarial número 121), sobre el siguiente inmueble:

Un lote de terreno ubicado sobre calle Pública N° 4.515 y calle Impira N° 5.350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designado como Lote 195 de la Manzana 13, empadronado en la Dirección General de Rentas de la Provincia en la Cuenta N° 110140490385 y Nomenclatura Catastral C.33-S.03-M.013-P.195, con una superficie total de 8 hectareas 9.095,88 metros cuadrados. El monto de la hipoteca constituida es de \$ 10.000.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$9.553.076,86, resultando corriente \$1.988.823,18 y no corriente \$7.564.253,68.

**h) Préstamo Banco Roela**

Según consta en operación celebrada el 17 de mayo de 2017 con el Banco Roela, este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$17.500.000,00. Dicho crédito se encuentra garantizado mediante cesión de derechos creditorios y/o patrimoniales de las co-deudoras solidarias Colinas del Parque S.A. y Urbanizaciones Residenciales S.A., en virtud de convenios de recaudación celebrados con el Banco.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$15.126.275,48, resultando corriente \$8.353.648,71 y no corriente \$6.772.626,77.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 17: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

**i) Préstamo prendarios Banco Santander Rio**

Según consta en operación celebrada el 17 de marzo de 2017 con el Banco Santander Rio, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un camión nuevo marca IVECO, modelo DAILY 55C17 PASO 3750, dominio AB196BG por la suma de \$452.900,00. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$432.658,83, resultando corriente \$98.289,01 y no corriente \$334.369,82.

**NOTA N° 18: PARTICIPACION EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS**

La Sociedad ha reconocido en los presentes estados contables la participación en el resultado obtenido por los activos entregados en propiedad fiduciaria correspondientes al período, devengando la suma neta expuesta en el rubro "Otros Ingresos y Egresos", de acuerdo a la asignación que correspondería atribuir a cada fiduciante-beneficiario según los respectivos Contratos de Fideicomiso suscriptos.

**NOTA N° 19: CONTRATOS DE LEASING**

**Banco Francés**

1) Con fecha 10 de febrero de 2014 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, un contrato de Leasing para la adquisición de una Minicargadora marca Bobcat modelo S650 al proveedor Gruas San Blas S.A. El precio del contrato se fija en la suma de \$343.195,92 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 7, siendo el saldo de capital de los mismos de \$61.085,29, resultando corrientes en su totalidad.

2) Con fecha 11 de junio de 2014 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, un contrato de Leasing para la adquisición de dos grupos electrógenos Power Generation modelo C120 D5 marca Cummins al proveedor Sullair Argentina S.A. El precio del contrato se fija en la suma de \$488.000,00 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 10, valuados en \$114.033,37, resultando corrientes en su totalidad

3) Con fecha 22 de junio de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204886 para la adquisición de un Semi-remolque marca Randon modelo SR.BA.02+01, dominio PAL 517 al proveedor Centrocama S.A. El precio del contrato se fija en la suma de \$471.377,83 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 25, siendo el saldo de capital de los mismos de \$234.006,94 (\$97.610,57 corrientes y \$136.396,37 no corrientes)

4) Con fecha 22 de junio de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204.908 para la adquisición de un Semi-remolque marca Randon modelo SR.BA.02+01, dominio PAL 515 al proveedor Centrocama S.A. El precio del contrato se fija en la suma de \$471.377,83 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 25, siendo el saldo de capital de los mismos de \$233.136,35 (\$97.215,55 corrientes y \$135.920,80 no corrientes)

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 19: CONTRATOS DE LEASING (Continuación)**

5) Con fecha 8 de mayo de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204916 para la adquisición de un Camión marca Ford modelo Cargo 1722, dominio PAL 516 al proveedor Armando del Río S.A. El precio del contrato se fijó en la suma de \$825.339,37 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 25, siendo el saldo de capital de los mismos de \$378.095,67 (\$157.723,99 corrientes y \$220.371,68 no corrientes)

6) Con fecha 8 de mayo de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204932 para la adquisición de un Camión marca Ford modelo Cargo 1932/37, dominio PAL 512 al proveedor Armando del Río S.A. El precio del contrato se fijó en la suma de \$825.339,37 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En los presentes estados contables se expusieron los bienes recibidos en leasing en el activo, dentro del rubro Bienes de Uso, en tanto que las cuotas pendientes a la fecha de cierre se expusieron en el pasivo en el rubro Préstamos.

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 25, siendo el saldo de capital de los mismos de \$378.095,82 (\$157.723,99 corrientes y \$220.371,83 no corrientes)

**NOTA N° 20: IMPUESTO DIFERIDO**

<b>a) Composición del Impuesto Diferido</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Activo impositivo diferido</b>		
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	0,00	7.295.154,98
Inversiones Pendientes de Realizar	677.531,96	635.536,26
Subtotal activo impositivo diferido	677.531,96	7.930.691,24
<b>Pasivo impositivo diferido</b>		
Diferencias Temporarias de Valuación de Activos	152.178.879,85	132.449.743,12
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp.a las Ganancias art. 18 inc. a - último párrafo y Dto.Reglamentario art. 23 inc. a)	4.580.061,21	11.477.129,74
Subtotal pasivo impositivo diferido	156.758.941,06	143.926.872,86
<b>Total impuesto diferido neto (pasivo)</b>	<b>156.081.409,10</b>	<b>135.996.181,62</b>

El activo y pasivo por impuesto diferido han sido valuados a su valor nominal.

El activo por impuesto diferido es reconocido contablemente en la medida de su recuperabilidad, por lo que el saldo registrado como impuesto diferido activo no supera su valor recuperable.

**b) Conciliación entre el cargo a resultados por impuesto a las ganancias y el que resultaría de aplicar la tasa impositiva vigente a la utilidad contable neta antes de impuestos:**

	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	94.045.998,97	114.813.461,70
Diferencias permanentes	(846.632,85)	107.220,03
Resultado contable neto de diferencias permanentes	93.199.366,12	114.920.681,73
Tasa impositiva vigente	35%	35%
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	32.619.778,14	40.222.238,61

**c) Conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el impuesto determinado del período a los fines fiscales:**

	<b>30/09/2017</b>	<b>30/09/2016</b>
Provisión Impuesto a las Ganancias del período	12.534.550,66	2.332.072,67
Variación Neta del Impuesto Diferido	20.085.227,48	37.890.165,94
Total Impuesto a las Ganancias	32.619.778,14	40.222.238,61

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 21: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

Los saldos que se mantenían con partes relacionadas al cierre del período eran los siguientes:

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017
Casonas del Suquia S.A.		29.196,60		
Colinas del Parque S.A.	13.633,34	69.965,82		
Desarrollos del Norte S.A.	13.633,34	0,00		78.667,22
Desarrollos Urbanos S.A.	13.633,34	0,00		387.021,33
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		4.069.405,08		
Fid. Altos de la Cañada	89.120,25		1.114.203,59	31.710.541,11
Fid. Pilares de Manantiales II	977.727,48	768.000,00		133.035,63
Fid. Edisur I	5.615.677,12		108.932.627,37	
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00		69.167,91	1.300.930,95
Fid. Inmob. San Ignacio Village	48.573,36		34.180.469,45	
Fid. Inmob. Santana Norte		230.346,26		50.638.739,99
Fid. La Victoria			10.000,00	
Fid. Manantiales	55.943,60	29.802,81	1.385.096,84	
Fid. San Carlos			428.322,46	26.929.551,13
Fid. Sinpecor			675.210,40	
Fiduciaria del Sur S.A.	1.490,00	70.182,10		
Grupo Edisur S.A.		16.851,53		
Jardines del Sur S.A.	1.490,00	57.205,44		
Lake View S.A.	300,00	17.180,32		
Mesader Inversiones S.L. (España)		1.073.921,95		
Monembar Inversiones S.L. (España)		1.023.080,61		
Torres del Parque S.A.	1.490,00	44.839,28		
Urbanizaciones Residenciales S.A.	13.698,64	307.189,38		
	<b>6.854.893,47</b>	<b>7.807.167,17</b>	<b>146.795.098,02</b>	<b>111.178.487,36</b>

Las operaciones del período con partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017	30/09/2017
Casonas del Suquia S.A.		4.069,08			1.419,33
Colinas del Parque S.A.		22.300,91	13.410,00		
Desarrollos del Norte S.A.		11.849,42	13.410,00		30.336,47
Desarrollos Urbanos S.A.		20.473,80	13.410,00		61.831,66
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		474.798,30			
Fid. Altos de la Cañada	439.021,95				
Fid. Pilares de Manantiales II		15.774,44			103.379,77
Fid. Inmob. Altos de Manantiales				142.956,73	
Fid. Inmob. Santana Norte		84.000,50			
Fid. Manantiales	25.400,00	29.802,81			
Fiduciaria del Sur S.A.		19.434,92	13.410,00		1.689,75
Grupo Edisur S.A.		279,67			
Jardines del Sur S.A.			13.410,00		29.033,70
Lake View S.A.		134,27	2.700,00		102,18
Torres del Parque S.A.		460,04	13.410,00		
Urbanizaciones Residenciales S.A.		369.790,02	13.410,00		312.519,10
	<b>464.421,95</b>	<b>1.053.168,18</b>	<b>96.570,00</b>	<b>142.956,73</b>	<b>540.311,96</b>

**NOTA N° 22: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS**

De acuerdo a lo establecido en las secciones B.3 del Capítulo IV y A.10 del Capítulo VI de la Resolución Técnica N° 9, se informa el costo de ventas a valores de reposición de las ventas realizadas y el margen bruto de éstas operaciones:

	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
Ventas Netas	214.482.459,39	102.594.646,08
Costo de ventas a valores de reposición	(98.946.319,36)	(38.680.161,38)
Margen Bruto	<u>115.536.140,03</u>	<u>63.914.484,70</u>

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio  
Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA Nº 23: GARANTÍAS OTORGADAS**

Según Acuerdo Marco suscripto con fecha 24 de julio de 2013 con Banco Roela S.A., Edisur S.A. se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de las obligaciones que asuman los compradores de inmuebles de diversos emprendimientos en que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho Banco a los mismos.  
Al cierre del período existían 34 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$8.432.294,78.  
Asimismo, éstas operaciones concertadas con esta modalidad de financiación, se efectúan con carácter suspensivo al cumplimiento por parte del cliente de su obligación para con el Banco.

**NOTA Nº 24: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO**

**a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERIODO:**

Entre la fecha de cierre del presente período, y la emisión de los estados contables no se han producido hechos, situaciones o circunstancias que incidan significativamente sobre la situación patrimonial, económica o financiera de la Sociedad.

**b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:**

**CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA**

EDISUR S.A. y otros titulares de parcelas a urbanizar, mediante la instrumentación de Convenios Urbanísticos con la Municipalidad de Córdoba, en el marco de lo reglamentado con carácter general por la Ordenanza Municipal Nº 12.077/2012, ha formalizado los siguientes convenios:

b.1) Con fecha 10 de octubre de 2014, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza Nº 12.350 (de carácter particular y específico) de fecha 30 de octubre de 2014, promulgada por Decreto Nº 4761 del 20 de noviembre de 2014, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de varios lotes con una superficie de aproximadamente 564 hectáreas, ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4º Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$73.606.047 (Pesos setenta y tres millones seiscientos seis mil cuarenta y siete), entregar y transferir al dominio público Municipal 23,50 hectáreas de superficie destinada a Espacio Verde y Diseñar un Plan de Ordenamiento General de la totalidad del predio sujeto a intervención conciliando con las áreas con competencia del ámbito municipal.

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del Convenio Urbanístico, Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 53,2%.

b.2) Con fecha 2 de julio de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza Nº 12.428 de fecha 23 de julio de 2015, promulgada por Decreto Nº 2130 del 7 de agosto de 2015, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de una parcela con una superficie de 44.449 m2, ubicada en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4º Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$2.596.240, y entregar al Municipio una cantidad determinada de hormigón elaborado destinado a Obras Viales.

b.3) Con fecha 20 de noviembre de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza Nº 12.504 de fecha 30 de noviembre de 2015, promulgada por Decreto Nº 009 del 6 de enero de 2016, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de dos parcelas con una superficie de 376.915,85 m2 cada una, ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4º Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$23.312.523,30, y entregar y transferir al dominio público Municipal 25.043,90 m2 de superficie destinada a Espacio Verde adicional al establecido en la Ordenanza 8060.

Como consecuencia de estas concertaciones, las parcelas de propiedad de Edisur S.A., se verán beneficiadas con un cambio normativo que modifica el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo de las parcelas involucradas.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO A

**ANEXO DE BIENES DE USO  
POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017  
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	TRANSE-RENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 30/09/2017	NETO RESULTANTE 31/12/2016	
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
								ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y UTILES	3.292.639,34	1.457.876,60			4.750.515,94	1.632.748,54		10% y 33,33%	773.257,46	2.406.006,00	2.344.509,94	1.659.890,80
INSTALACIONES	2.957.572,53	529.532,45			3.487.104,98	648.446,50		10%	314.250,68	962.697,18	2.524.407,80	2.309.126,03
SOFTWARE	613.112,38	341.211,36			954.323,74	447.208,78		33,33%	149.629,18	596.837,96	357.485,78	165.903,60
EQUIPAMIENTO VENTAS	1.377.826,33	694.669,75			2.072.496,08	669.119,78		10%	258.111,66	927.231,44	1.145.264,64	708.706,55
RODADOS	1.604.362,53	1.260.546,46			2.864.908,99	713.599,78		20%	410.653,68	1.124.253,46	1.740.655,53	890.762,75
MAQUINAS Y EQUIPOS	11.343.269,14	3.670.844,90	65.356,50	6.137.430,35	21.086.187,89	3.731.519,79	14.705,21	10%	1.610.672,48	5.327.487,06	15.758.700,83	7.611.749,35
INMUEBLES	1.092.529,01	0,00			1.092.529,01	102.408,05		2%	13.414,77	115.822,82	976.706,19	990.120,96
MAQUINARIAS EN LEASING	3.519.649,61	0,00			3.519.649,61	794.041,24		10%	263.973,73	1.058.014,97	2.461.634,64	2.725.608,37
FABRICA STEEL FRAME	0,00			19.490.902,34	19.490.902,34	0,00		2%	86.518,78	86.518,78	19.404.383,56	0,00
OBRAS EN CURSO	48.471.892,73	21.251.963,19		(19.490.902,34)	50.232.953,58	0,00		-		0,00	50.232.953,58	48.471.892,73
ANTIC. POR COMPRA DE BS.USO	4.149.893,71	1.987.536,64		(6.137.430,35)	0,00	0,00		-		0,00	0,00	4.149.893,71
<b>TOTALES al 30/09/2017</b>	<b>78.422.747,31</b>	<b>31.194.181,35</b>	<b>65.356,50</b>	<b>0,00</b>	<b>109.551.572,16</b>	<b>8.739.092,46</b>	<b>14.705,21</b>	<b>-</b>	<b>3.880.482,42</b>	<b>12.604.869,67</b>	<b>96.946.702,49</b>	<b>-</b>
<b>TOTALES al 31/12/2016</b>	<b>44.064.458,68</b>	<b>34.358.288,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.422.747,31</b>	<b>5.377.917,82</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>3.361.174,64</b>	<b>8.739.092,46</b>	<b>-</b>	<b>69.683.654,85</b>

Destino contable de las depreciaciones del período: imputado a Gastos de Administración y Comercialización (Anexo H) \$163.043,98 y \$1.268.000,06 respectivamente, imputado a Costo de Ventas (Anexo F) \$2.449.438,38.  
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.  
Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio  
Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente



**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO B

**ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES**  
**POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**  
**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 30/09/2017	NETO RESULTANTE 31/12/2016	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	137.270,00	49.550,00		186.820,00	66.210,00		20%	26.910,00	93.120,00	93.700,00	71.060,00
TOTALES al 30/09/2017	137.270,00	49.550,00	0,00	186.820,00	66.210,00	0,00	-	26.910,00	93.120,00	93.700,00	-
TOTALES al 31/12/2016	93.270,00	44.000,00	0,00	137.270,00	39.520,00	0,00	-	26.690,00	66.210,00	-	71.060,00

Destino contable de las depreciaciones del período: imputado a gastos de Comercialización (Anexo H) \$26.910,00.

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO C

**INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES**

**POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**

**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016**

EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACION SOBRE EL EMISOR											
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ULTIMOS ESTADOS CONTABLES										
		FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	Valor nominal de las acciones (1)	Capital social (1)	Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio (1)	Patrimonio neto (1)	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional	Resultado proporcional	Valor patrimonial proporcional	Valor patrimonial proporcional
									30/09/2017	30/09/2016	30/09/2017	31/12/2016
								\$	\$	\$	\$	
<b>INVERSIONES NO CORRIENTES</b>												
<b>SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550</b>												
Mesader Inversiones S.L. (España)	Inversiones	30/09/2017	149.984	1,00	149.984,00	(34.982,17)	1.055.755,36	100,00%	786.357,05	0,00	27.286.303,05	29.004.688,72
Monembar Inversiones S.L. (España)	Inversiones	30/09/2017	148.980	1,00	148.980,00	(33.929,13)	1.080.678,42	100,00%	895.310,40	0,00	27.529.990,32	29.102.721,48
<b>TOTALES</b>									1.681.667,45	0,00	54.816.293,37	58.107.410,20

(1) Valores expresados en moneda del país de origen de cada sociedad.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

**ANEXO F**

**COSTO DE VENTAS**

**POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**  
**Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 30/09/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	659.426.211,73	453.943.330,75
Incorporaciones del ejercicio	150.820.671,72	129.839.208,40
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	4.531.853,70	2.680.664,21
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 15)	52.291.938,06	54.940.164,12
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Costo de Reposición (Nota 13)	48.064.297,35	33.210.706,31
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 5)	(748.875.131,39)	(610.798.454,08)
Costo de Ventas	<u>166.259.841,17</u>	<u>63.815.619,71</u>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

## EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO G

### ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2016

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2016

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 30/09/2017	CAMBIO VIGENTE AL 30/09/2017	MONTO CONTA- BILIZADO AL 30/09/2017	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2016	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2016	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2016
<b>ACTIVO</b>						
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>						
<b>DISPONIBILIDADES</b>						
Caja	U\$S 1.133.462,89	17,2100	19.506.896,34	U\$S 4.110.616,96	15,7900	64.906.641,80
Bancos	U\$S 10.757,22	17,2100	185.131,75	U\$S 51.486,88	15,7900	812.977,83
Fondos a Rendir	U\$S 0,43	17,2100	7,40	U\$S 414.605,43	15,7900	6.546.619,74
<b>CREDITOS POR VENTAS</b>						
Deudores por ventas	U\$S 1.267.199,80	17,2100	21.808.508,56	U\$S 69.753,00	15,7900	1.101.399,87
Deudores por ventas a plazo	U\$S 2.536.878,73	17,2100	43.659.682,90	U\$S 4.273.398,56	15,7900	67.476.963,26
<b>INVERSIONES</b>						
Bonos Boncor 2017	U\$S 6.355,19	17,2100	109.372,88	U\$S 15.250,94	15,7900	240.812,32
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>						
<b>CREDITOS POR VENTAS</b>						
Deudores por ventas a plazo	U\$S 975.771,00	17,2100	16.793.018,91	U\$S 325.257,00	15,7900	5.135.808,03
<b>OTROS CREDITOS</b>						
Otros Créditos	EUR 103.331,16	20,2940	2.097.002,56	EUR 54.764,76	16,6253	910.480,57
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>U\$S 5.930.425,26</b>		<b>104.159.621,30</b>	<b>U\$S 9.260.368,77</b>		<b>147.131.703,42</b>
	<b>EUR 103.331,16</b>			<b>EUR 54.764,76</b>		
<b>PASIVO</b>						
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>						
<i>No existe</i>						
<b>PRESTAMOS</b>						
Obligaciones Negociables	U\$S 750.000,00	17,3100	12.982.500,00	U\$S 0,00	-.-	0,00
Intereses devengados Oblig. Negoc.	U\$S 125.342,47	17,3100	2.169.678,08	U\$S 30.821,92	15,8900	489.760,27
<b>OTRAS DEUDAS</b>						
Obligaciones a Pagar	U\$S 0,00	17,3100	0,00	U\$S 2.757.458,00	15,8900	43.816.007,62
<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>						
<b>PRESTAMOS</b>						
Obligaciones Negociables	U\$S 4.250.000,00	17,3100	73.567.500,00	U\$S 5.000.000,00	15,8900	79.450.000,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>U\$S 5.125.342,47</b>		<b>88.719.678,08</b>	<b>U\$S 7.788.279,92</b>		<b>123.755.767,89</b>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Referencias:

U\$S = Dólares Estadounidenses

EUR = Euros

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA  
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017  
Comparativo con el período de nueve meses iniciado el 01/01/2016 y finalizado el 30/09/2016**

Cifras Expresadas en Pesos

<b>RUBROS</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>TOTALES AL 30/09/2017</b>	<b>TOTALES AL 30/09/2016</b>
Sueldos	2.663.621,31	4.216.924,36	6.880.545,67	5.243.723,13
Cargas Sociales	776.902,41	1.194.394,75	1.971.297,16	1.512.562,88
Capacitación	94.633,95	62.637,08	157.271,03	580.284,94
Honorarios Profesionales	1.261.383,41	257.995,86	1.519.379,27	614.977,99
Gastos Institucionales		518.587,14	518.587,14	822.984,61
Impresos, Papelería, Útiles	56.811,59	3.771,30	60.582,89	68.596,93
Alquileres Pagados	429.026,02	556.802,52	985.828,54	646.856,68
Comunicaciones	258.588,96	259.536,97	518.125,93	348.203,93
Depreciaciones	163.043,98	1.294.910,06	1.457.954,04	997.699,89
Seguros		388.556,83	388.556,83	466.009,20
Movilidad y Viáticos	430.870,63	188.973,64	619.844,27	813.796,05
Gastos de Oficina	1.181.020,09	868.787,80	2.049.807,89	893.737,44
Gastos de post-venta		829.089,09	829.089,09	405.293,27
Eventos		315.171,41	315.171,41	456.936,02
Gastos de Marketing		109.183,91	109.183,91	103.535,19
Gastos Generales	68.886,70	765.990,92	834.877,62	675.373,49
Gastos Escribanía			0,00	314.331,35
Imp. s/los Ing. Brutos		17.427.524,59	17.427.524,59	6.935.351,05
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.		4.371.067,80	4.371.067,80	1.939.748,44
Imp. y tasas vs.		2.600.521,40	2.600.521,40	2.193.423,84
Servicios Varios	416.069,18	280.436,92	696.506,10	512.911,73
Publicidad		4.012.996,79	4.012.996,79	2.683.032,03
Expensas y seguridad		761.544,10	761.544,10	699.319,51
<b>TOTALES AL 30/09/2017</b>	<b>7.800.858,23</b>	<b>41.285.405,24</b>	<b>49.086.263,47</b>	<b>--</b>
<b>TOTALES AL 30/09/2016</b>	<b>5.546.825,95</b>	<b>24.381.863,64</b>	<b>--</b>	<b>29.928.689,59</b>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017**

**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 30/09/2017****COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR FINALIZADO EL 31/12/2016**

Cifras expresadas en Pesos

<b>ACTIVO</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades	21.427.515,37	83.941.059,43	Deudas comerciales	61.589.774,89	57.761.248,00
Créditos por ventas	113.577.215,66	124.648.522,13	Remuneraciones y Cargas Sociales	10.421.649,09	5.582.875,40
Otros créditos	32.008.345,54	30.169.843,17	Cargas Fiscales	14.751.878,25	13.167.980,91
Inversiones	109.372,88	240.812,32	Anticipos de Clientes	143.525.803,00	103.498.714,80
Bienes de cambio	248.913.672,53	219.531.335,29	Préstamos	77.147.162,17	38.792.377,31
Otros activos	69.167,91	69.167,91	Otras Deudas	34.381.255,26	73.665.675,51
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>416.105.289,89</b>	<b>458.600.740,25</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>341.817.522,66</b>	<b>292.468.872,01</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos por ventas	29.116.128,70	17.504.214,09	Deudas comerciales	23.241.834,72	4.888.202,22
Otros créditos	4.942.164,62	12.631.661,56	Cargas Fiscales	158.805.853,40	136.181.630,26
Inversiones	53.720.944,61	56.064.404,89	Anticipos de Clientes	166.406.508,16	101.866.232,83
Bienes de cambio	499.961.458,86	439.894.876,44	Préstamos	114.735.695,56	125.227.322,79
Otros activos	147.493.930,11	52.407.941,87	Otras Deudas	77.568.291,12	141.847.901,01
Bienes de uso	96.946.702,49	69.683.654,85			
Activos intangibles	93.700,00	71.060	<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>540.758.182,96</b>	<b>510.011.289,11</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>832.275.029,39</b>	<b>648.257.813,70</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>882.575.705,62</b>	<b>802.480.161,12</b>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>365.804.613,66</b>	<b>304.378.392,83</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.248.380.319,28</b>	<b>1.106.858.553,95</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.248.380.319,28</b>	<b>1.106.858.553,95</b>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de éstos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


PABLO L. CRESPO  
Socio  
Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

### ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/09/2017</u>
Ingresos por Ventas	214.482.459,39
Costo de Ventas	(166.259.841,17)
Resultado Bruto	<u>48.222.618,22</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	52.291.938,06
Gastos de administración	(7.800.858,23)
Gastos de comercialización	(41.285.405,24)
Resultado de inversiones en entes relacionados	315.956,27
Resultados financieros, por tenencia y conversión	
Generados por activos	65.434.863,81
Generados por pasivos	(22.308.271,66)
Otros ingresos y egresos	(824.842,26)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>94.045.998,97</u>
Impuesto a las Ganancias	(32.619.778,14)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>61.426.220,83</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00
<b>Resultado del período: Ganancia</b>	<u>61.426.220,83</u>

Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de éstos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.

RUBEN H. BECCACECE

Presidente



**EDISUR S.A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO  
POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**  
Cifras expresadas en Pesos

<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	<b>30/09/2017</b>
Efectivo al Inicio	83.941.059,43
Efectivo al cierre (Nota 1)	21.427.515,37
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>(62.513.544,06)</u>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	
Resultado del ejercicio: Ganancia	61.426.220,83
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	30.828.699,92
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	32.619.778,14
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	7.100.000,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso	3.880.482,42
Amortización de Activos Intangibles	26.910,00
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(540.608,14)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(3.686.411,88)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(89.448.919,66)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	22.182.159,31
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	4.838.773,69
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(8.927.388,08)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	104.567.363,53
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(102.377.508,15)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	<u>(69.485.146,96)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>62.489.551,93</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(31.193.080,06)
Inversión en Fideicomisos	(95.085.988,24)
Participación en Sociedades	2.343.460,29
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(123.935.608,01)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	18.470.324,70
Préstamos Otorgados	8.349.803,40
Bonos Boncor 2017	131.439,44
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(28.019.055,52)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.067.487,98)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO</b>	<u><b>(62.513.544,06)</b></u>

Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO  
Contador Público U.N.C.  
Matrícula Nro. 10.08290.4  
C.P.C.E. CórdobaRUBEN H. BECCACECE  
Presidente

# **EDISUR S. A.**

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

## **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS** **POR EL PERIODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2017 Y FINALIZADO EL 30/09/2017**

Los estados contables consolidados se presentan como información complementaria con el objeto de mejorar la interpretación de los estados contables básicos.

En consecuencia, las notas a los estados contables consolidados deben leerse conjuntamente con las notas a los estados contables básicos.

### **NOTA 1: NORMAS CONTABLES**

A continuación se detallan las normas contables más relevantes aplicadas por la sociedad en la preparación de los presentes estados contables consolidados.

#### **1.1 Bases de consolidación**

Siguiendo el procedimiento establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E. la Sociedad ha consolidado línea por línea sus Estados Contables con los de sus sociedades controladas, utilizando los estados contables emitidos por las respectivas sociedades.

Los Estados Contables Consolidados incluyen los activos, pasivos y resultados de las siguientes sociedades controladas:

<b>SOCIEDADES</b>	<b>Fecha de cierre del ejercicio</b>	<b>Porcentaje de participación sobre el capital al 30/09/2017</b>
		<b>%</b>
MESADER INVERSIONES S.L. (España)	30/09/2017	100,00
MONEMBAR INVERSIONES S.L. (España)	30/09/2017	100,00

#### **1.2 Conversión**

La Sociedad ha optado por la aplicación del método de conversión establecido por el punto 1.2 de la segunda parte de la RT N° 18 de la F.A.C.P.C.E. a efectos de convertir a pesos argentinos los estados contables expresados en moneda extranjera de fecha de cierre. Dicho método es aplicable indistintamente a la conversión de estados contables de subsidiarias clasificadas como integradas o no integradas de acuerdo a lo dispuesto en dicha Resolución.

Las diferencias de cambio generadas en la conversión de los estados contables de las sociedades mencionadas fueron tratadas como ingresos o egresos financieros, según corresponda, y se imputaron al rubro "Resultados Financieros y por Tenencia" del estado de resultados consolidado de la Sociedad.

El tipo de cambio utilizado en el proceso de conversión al cierre de dichos estados contables fue de 20,294 pesos argentinos por cada EURO al 30/09/2017.

Véase nuestro informe de fecha 9 de noviembre de 2017

AUREN S.R.L.  
Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Contador Público U.N.C.  
Matrícula Nro. 10.08290.4  
C.P.C.E. Córdoba



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímil obran impresas en las hojas que anteceden cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los Estados Contables Básicos (Estado de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo) e Información Complementaria (Notas N° 1 a 24, Anexos A, B, C, F, G y H y Estados Contables Consolidados) de EDISUR S.A., correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2017 y finalizado el 30 de septiembre de 2017.

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



Pablo L. Crespo

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.



## INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de  
**EDISUR S.A.**  
CUIT 30-70941894-3  
Av. Rogelio Nores Martínez 2649 – 7° D – B° Jardín  
C.P. 5014 - CORDOBA

### I-Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

#### **a) Introducción**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2017, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N° 1 a 24 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 30 de septiembre de 2017, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota 1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016 y al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2016 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

#### **b) Responsabilidad de la dirección en relación con los estados contables**

La Dirección de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con las normas contables profesionales argentinas emitidas por la F.A.C.P.C.E. y aprobadas por el C.P.C.E. de Córdoba, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados contables libres de incorrecciones significativas.

#### **c) Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y de la Resolución N° 27/14 y demás resoluciones reglamentarias del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba. Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

///



///

**d) Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

**II-Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

a) Los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente surgen de un sistema de registración contable que ha sido llevado de conformidad con los requisitos formales exigidos por normas legales y técnicas, encontrándose pendiente de transcripción en el libro de Inventario y Balances.

b) Las cifras resumidas emergentes de los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente informe son las siguientes:

Estado de Situación Patrimonial	<u>30/09/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Activo	\$ 1.248.123.360,10	\$ 1.106.450.114,72
Pasivo	\$ 882.318.746,44	\$ 802.071.721,89
Patrimonio Neto	\$ 365.804.613,66	\$ 304.378.392,83

Estado de Resultados	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
Resultado del período: Ganancia	\$ 61.426.220,83	\$ 74.591.223,09

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2017 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$1.296.272.98, siendo no exigible a dicha fecha.

d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales vigentes.

Ciudad de Córdoba, 9 de noviembre de 2017.

AUREN S.R.L.  
Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.000531 - C.P.C.E. Cba.

  
PABLO L. CRESPO  
Socio  
Contador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.




El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba, CERTIFICA que la presente antecedente concuerda con la que tiene registrada como correspondiente

B 00161572

**a** CRESPO PABLO LUIS  
Inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO Nº 10.08290.4  
Comitente: EDISUR S.A.  
Fecha de cierre: septiembre 2017 Intervención Nº 340100  
Activo: 1.248.123.360,10 Pasivo: 882.318.746,44  
P. Neto: 365.804.613,66 Resultado: 61.426.220,83  
Var. E.F.E.: -62.499.574,56  
Oblea Nº 0100733327  
Lugar y fecha: Córdoba viernes, 10 de noviembre de 2017



  
Cra. ALEJANDRA AGOTE  
ENCARGADA DE DPTO.  
GERENCIA TÉCNICA  
C. P. C. E. - Córdoba

## INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

**EDISUR S.A.**

CUIT 30-70941894-3

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7º piso "D" – Bº Jardín

C.P. 5014 - CORDOBA

En mi carácter de Síndico de EDISUR S.A., informo que he efectuado una revisión limitada de los documentos detallados en el párrafo 1 siguiente. Los documentos citados son responsabilidad del Directorio de la Sociedad.

### **1. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISION LIMITADA**

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2017.
- b) Estado de resultados por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 24, anexos A, B, C, F, G y H, y estados contables consolidados.

### **2. ALCANCE DE LA REVISION LIMITADA**

Mi trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el párrafo 1 se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados en el párrafo 1., he revisado el trabajo efectuado por el auditor externo Pablo L. Crespo, quien emitió su informe de fecha 9 de noviembre de 2017 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión limitada efectuada por dicho profesional.

Una revisión limitada consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor a la de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto.

Por lo tanto, no expreso tal opinión. Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, la revisión no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva del Directorio.

///

///

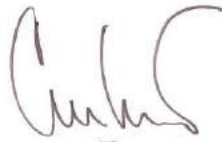
### **3. CONCLUSIÓN**

Basado en mi revisión, con el alcance descrito en el párrafo 2, no he tomado conocimiento de ninguna modificación importante que deba hacerse a los estados contables adjuntos para que los mismos estén presentados de conformidad con las normas contables profesionales.

Adicionalmente, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes, informo que:

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- b) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales vigentes.

Córdoba, 9 de noviembre de 2017.-



Pablo José Centeno  
Síndico  
Contador Público U.N.C.  
M.P. 10.08457.3