
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

MEMORIA

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea de Accionistas de la sociedad **EDISUR S.A.**, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, la Memoria Anual y los Estados Contables correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

INDICE

Carta del Directorio

I. Identificación de la Compañía

- I.1. Información básica
- I.2. Perfil de la empresa
- I.3. Misión, Visión y Valores
- I.4. Presencia corporativa e institucional
- I.5. Trayectoria

II. Estructura Corporativa

- II.1. Organización interna: Socios, Directores y Áreas de Trabajo
- II.2. Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad/Multitarget
- II.3. Conciencia Sustentable
- II.4. Modelo de Negocios Integral

III. Diversificación de la Compañía: Unidades de Negocios

- III.1. Steelplex
- III.2. Windplex
- III.3. División Centros Comerciales

IV. Estrategia Comercial

- IV.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales
- IV.2. Entrevista socios Grupo Edisur: 10 años Manantiales
- IV.3. Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas
- IV.4. Convenios Urbanísticos: Obras para la ciudad

V. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

VI. Estado y avance de proyectos: EDISUR S.A y Fideicomisos relacionados

VII. Proyectos EDISUR S.A.

- VII.1. Claros del Bosque
- VII.2. Claros Village
- VII.3. Terranova
- VII.4. Cañuelas Village
- VII.5. Miradores de Manantiales
- VII.6. Lomas de Manantiales
- VII.7. Casonas del Sur II
- VII.8. Housing de Miradores
- VII.9. Campos de Manantiales
- VII.10. Cuestas de Manantiales
- VII.11. Pampas de Manantiales
- VII.12. Casas E
- VII.13. Shop Miradores
- VII.14. Casas Mirador
- VII.15. Cañuelas Chico
- VII.16. Flats del Parque

VIII. Fideicomisos y Contratos: participación EDISUR S.A

- VIII.1. Altos de Manantiales
- VIII.2. La Cascada Country Golf
- VIII.3. Casonas de Manantiales
- VIII.4. Riberas de Manantiales
- VIII.5. Ampliación Altos de Manantiales
- VIII.6. Costas de Manantiales
- VIII.7. Santina Norte
- VIII.8. Prados de Manantiales
- VIII.9. Solares de Manantiales
- VIII.10. Colinas de Manantiales
- VIII.11. Terrazas de Manantiales
- VIII.12. Quebradas de Manantiales

VIII.13. Rincones de Manantiales

VIII.14. San Ignacio Village

VIII.15. Mansos

VIII.16. Torrentes

VIII.17. Serranas

IX. Hechos relevantes del ejercicio

X. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

Repasar el 2019 para mostrar los resultados de nuestra empresa sin reparar en lo difícil que fue para todos los argentinos transitarlo, sería una actitud mezquina.

El paso del tiempo y la historia seguramente echarán luz sobre los acontecimientos para juzgarlos, quizás, como una de las crisis más duras que atravesamos. Nuevamente nos enfrentamos con el empobrecimiento, la inflación, el descontento, la desilusión y la falta de confianza en una clase dirigente que no encuentra el rumbo o no se pone de acuerdo para que nuestro país comience de una vez por todas a carretear con el claro objetivo de finalmente alzar vuelo.

Aún en este contexto desfavorable, nuestra compañía encontró espacios para crecer. Si bien la devaluación impactó de manera negativa en muchos sectores productivos y en la sociedad en general, le dio a las empresas desarrollistas un momento de oportunidad.

Conservamos los precios en pesos, generando una oportunidad para quien tenía dólares de calzarse con inmuebles con valores que llegaron a estar un 25% más bajo luego de la devaluación de agosto de 2019. No trasladamos el salto cambiario a las unidades de manera repentina, pudimos hacerlo porque pagamos en pesos la mano de obra y los insumos fundamentales para que nuestro negocio avance. Logramos contener un año difícil aprovechando la coyuntura porque contamos con un importante stock disponible, unidades con entrega inmediata, agilidad comercial para adaptarnos y el respaldo de la marca.

Una conjunción de decisiones y acciones a lo largo del año son las que explican el ejercicio económico de EDISUR S.A. con una utilidad neta de \$38.356.580,84.-

Continuamos con nuestra política de stock de tierra basada en la compra – venta de parcelas. Es así que en el transcurso de 2019 adquirimos 29 hectáreas. Se trata de 25 hectáreas frente a la autovía 5 (camino a Alta Gracia) y 4 hectáreas en el sector de Av. Circunvalación Sur, ambos en la zona donde desarrollamos Manantiales, nuestro emprendimiento ubicado en el suroeste de Córdoba y que implica la urbanización de más de 1.100 hectáreas.

Asimismo, concretamos una operación de venta de 83.407 metros cuadrados de Manantiales a Cooperativa Horizonte, una institución que complementa nuestra demanda ya que llega a estratos bajos y medios de la sociedad a través de un sistema de autofinanciación entre sus adjudicatarios. Su oferta apunta a gente de trabajo, oficios y profesiones que no tienen cabida en la propuesta privada ni en los planes oficiales.

Por último, vendimos un predio de 2.413 metros cuadrados en Manantiales que incluye el proyecto arquitectónico y estructura de obra de un emprendimiento de

departamentos bajo el formato de casonas (torres de baja altura, con amenities y servicios en un predio con vigilancia). Esta operación se enmarca dentro del modelo Desarrollador de Desarrollistas en el que ofrecemos la tierra, el proyecto, la conceptualización y la comercialización, es decir nuestro know how; mientras que la construcción y el capital es provisto por los inversores.

Es en Manantiales donde aplicamos nuestra capacidad de transformación recuperando un sector degradado, además de promover alianzas trabajando junto al sector público, entes de servicios, otras empresas e inversores. Durante 2019 celebramos 10 años de desarrollo ininterrumpido en Manantiales que hoy es una realidad que ya eligieron más de 5.200 propietarios para vivir en alguno de los 35 proyectos residenciales en marcha. Allí incorporamos corredores comerciales, sectores educativos, deportivos y de salud, una capilla, espacio público de calidad y el Parque La Cañada, convertido en uno de los más grandes de la ciudad con 60 hectáreas de verde. Con Manantiales lideramos el desarrollo de la zona sur y lo convertimos en una nueva centralidad para Córdoba, hiperconectada con la ciudad y abierta a todos los vecinos. Un lugar para vivir, trabajar, estudiar y disfrutar.

Impulsamos la innovación en los distintos ámbitos de la compañía. Con este propósito, lanzamos un nuevo proyecto en Manantiales con el nombre comercial Flats del Parque. Se trata de un complejo de 6 torres y 166 departamentos, inspirado en el estilo industrial con fachada de ladrillo visto y amplios ventanales. Lo construimos aplicando distintas tecnologías constructivas: encofrado de hormigón y Steel Framing, lo que permite mayor eficiencia energética, menor tiempo de ejecución, reducción de costos y una mejor calidad de vida para los residentes. En abril de 2019 lanzamos a la venta la primera torre de 36 departamentos, con una agresiva promoción comercial, logrando la comercialización de más del 60% de las unidades en los primeros 6 meses. Este éxito comercial nos llevó a adelantar el lanzamiento y construcción de la segunda y tercer torre.

Fuimos contundentes a nivel directivo: ordenamos gastos, focalizamos en avanzar las obras en marcha y cumplimos compromisos. En este sentido, *cumplimos con nuestros inversores* cancelando 1.735.000 dólares en Obligaciones Negociables correspondientes a capital e intereses. Fueron dos pagos, uno de 880.900 dólares en julio y otro de 853.400 dólares en diciembre, este último lo hicimos con activos propios y una compra al Banco Central mediante un pedido especial en plena restricción de compra de moneda extranjera. Los pagos corresponden a la quinta emisión de Obligaciones Negociables por 5 millones de dólares que realizamos en 2016 con destino al avance de obra de 3 proyectos y para refinanciación de pasivos. Quienes tomaron nuestras Obligaciones Negociables ganaron intereses anuales del 7,5%, superior al 7% anual que pagaron los Bonos Nacionales. Cabe destacar que en 2003 fuimos la primera empresa

del sector desarrollista en Córdoba en utilizar esta herramienta que nos permite financiarnos a mediano plazo, y al mismo tiempo exige profesionalizarnos cada vez más, mantener ordenada la administración y mejorar nuestra información.

Además, durante 2019 terminamos 3 obras de concertación comprometidas con la Municipalidad de Córdoba. Se trata del intercambiador Av. Rafael Núñez - Donato Álvarez en la zona norte de la ciudad (una importante avenida de 15 cuadras, dos rotondas, alumbrado y señalética); y la pavimentación, alumbrado y señalética de calles en el sector sur de la ciudad, totalizando más de 20 cuadras. Estas obras demandaron una inversión de 166 millones de pesos y permiten mejorar la circulación y seguridad vial. En total, llevamos ejecutadas 19 obras (el 85%) de las 23 comprometidas en 6 Convenios Urbanísticos con el municipio, lo que implica una inversión actualizada del orden de los 700 millones de pesos.

Es en esta línea que seguimos promoviendo alianzas con distintos sectores y firmamos un acuerdo marco con Aguas Cordobesas, la entidad concesionaria del servicio de agua potable para la ciudad de Córdoba, y dos empresas más del sector, comprometiéndonos a la ejecución de una importante obra de infraestructura que incluye una estación elevadora y una cañería troncal (de aducción e impulsión) que se extiende por más de 3.500 metros. Estos trabajos demandarán 27 meses y apuntan a abastecer del servicio de agua potable en el cuadrante suroeste de la ciudad generando 67.743 unidades de consumo, lo que implica llegar con el servicio a unos 237 mil habitantes. La inversión total es de 433 millones de pesos, de los cuales nuestra empresa invertirá cerca del 50%, es decir, alrededor de 210 millones de pesos.

También, respondimos a nuestros colaboradores, manteniendo la estructura aún en tiempos difíciles, conservando el espíritu de equipo y promoviendo la capacitación y desarrollo profesional.

Por último, cumplimos con nuestros propietarios, con entregas de unidades en lotes, departamentos, casas y locales comerciales en distintos emprendimientos. Es en este punto donde siempre volvemos a repensar y focalizarnos: nuestros clientes.

Es por ello que compartimos una reflexión inspirada en el libro *“Las pequeñas grandes cosas”* de Tom Peters, quien habla de los valores esenciales y una llamada a reflexionar sobre aquellas pequeñas grandes cosas sobre las que se sustenta el éxito. Apunta a trabajar la **excelencia**, no como una meta sino como un estilo de vida y es allí donde en cada idea, proyecto y trabajo buscamos llevar a nuestra compañía.



I. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

Domicilio: Av. Nores Martínez 2649. 8º Piso B. Barrio Jardín. CP: 5014. Córdoba.

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

Sitio Web: www.grupoedisur.com.ar

Redes Sociales:

- **Facebook:** GrupoEdisur
- **Twitter:** @Grupo_Edisur
- **Youtube:** GRUPOEDISUR
- **Linkedin:** grupo-edisur
- **Instagram:** grupo-edisur

Asesoramiento Comercial: 0810-888-3347

Oficinas de atención comercial:

Ciudad de Córdoba

- **Nueva Córdoba:** San Lorenzo 87
- **Zona Sur:** Av. Rogelio Nores Martínez 2649
- **Manantiales:** Av. Cruz Roja y Río Negro

I.2 Perfil de la empresa

EDISUR S.A es una de las empresas que forma parte de nuestra marca GRUPO EDISUR, dedicada al desarrollo de grandes emprendimientos inmobiliarios con sede en la ciudad de Córdoba.

En GRUPO EDISUR hemos llevado adelante más de 50 proyectos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este, Uruguay. Nuestros productos cubren la demanda de distintos públicos y segmentos de clientes: departamentos en Casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, housing, casas y oficinas. Además, comenzamos la construcción de locales comerciales de mediana escala que amplían nuestro *portfolio*.

También ejecutamos importantes obras de infraestructura, conectividad y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad. Además, proponemos diferentes alternativas de financiación para llegar a la vivienda propia, entre ellas, Plan MIO un sistema de inversión con aportes mensuales en pesos a largo plazo.

Con 19 años de experiencia en el mercado y más de 30 años de trayectoria de los Socios, hemos cerrado alianzas con otras empresas bajo el esquema “Desarrollador de Desarrollistas” en el que ofrecemos la tierra y nuestro *knowhow* a empresas e inversores consolidando nuestros emprendimientos en marcha.

Asimismo, impulsamos acuerdos con instituciones privadas de distintos rubros: educativos, salud, deportivos y comerciales, entre otros, para su instalación en nuestros proyectos, con el propósito de brindar una propuesta integral de actividades y servicios.

Diversificamos la compañía con nuevas unidades de negocios: Steelplex, una fábrica de perfiles de acero galvanizado bajo el sistema Steel Frame; Windplex, una fábrica de aberturas de aluminio; y la División Centros Comerciales, para el desarrollo de proyectos comerciales de distintas escalas.

Llevamos intervenidos más de 10 millones de metros cuadrados, lo que implica una gran capacidad de:

- Planificación de proyectos integrados a la mancha urbana.
- Inversión en infraestructura para la provisión de conectividad y de servicios.
- Articulación con el sector público y distintos actores sociales.
- Consolidación de proyectos con inversores a distintas escalas.
- Visión urbanística integral.

I.3. Misión, Visión y Valores

Misión

Somos una Desarrollista Inmobiliaria dinámica y comprometida, que genera valor para sus accionistas, empleados, proveedores, clientes y sociedad en general, visualizando y capitalizando oportunidades de negocios en búsqueda de un crecimiento ordenado y sostenido.

Visión

Ser reconocidos por nuestra trayectoria y liderazgo en el mercado inmobiliario argentino.

Valores

Dinamismo

Trabajamos con una gran capacidad de transformación del mercado y su entorno, a partir de un profundo conocimiento de sus condiciones, generando nuevas oportunidades de crecimiento empresarial.

Innovación

Generamos competitividad concibiendo innovación tecnológica en nuestros productos y métodos de gestión.

Calidad

Desarrollamos productos de calidad, haciendo concordar las expectativas del cliente con lo programado por la institución y lo realizado por nuestros equipos.

Integridad

Actuamos con claridad y en concordancia con los valores y las buenas prácticas profesionales, sobre la base de nuestra trayectoria y solvencia.

Compromiso

Procedemos con un alto nivel de responsabilidad, tanto para nuestros clientes y proveedores, como para con la ciudad y la sociedad de la que formamos parte, promoviendo el desarrollo urbano en base a un crecimiento social, ambiental y económicamente sustentable.

I.4 Presencia Corporativa e Institucional

Formamos parte activa de distintas instituciones empresariales, sociales y académicas que promueven la actividad sectorial, la investigación y el análisis, así como el ejercicio ético de las distintas especialidades.

Participamos en:

- **Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba – CEDUC**
- **Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos - CEDU**
- **Bolsa de Comercio de Córdoba**
- **Fundación Córdoba Mejora**
- **Fundación Mediterránea**
- **Instituto Argentino de Ejecutivos de Finanzas - IAEF**
- **Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba – ADEC**
- **Asociación Cristiana de Dirigentes de Empresas – ACDE**
- **Unidad de Vinculación Tecnológica–Uvitec**
- **Instituto Argentino de Normalización y Certificación - IRAM**
- **Instituto Argentino de Sidelurgia- IAS**

Nos sentimos comprometidos con el desarrollo de la comunidad y trabajamos conjuntamente con instituciones vinculadas al bien común, el espíritu emprendedor y la inclusión tanto social como laboral, llevando adelante campañas solidarias, programas y proyectos con distintas fundaciones.

Apoyamos el trabajo de:

- **Fundación Manos Abiertas**
- **Fundación Banco de Alimentos Córdoba**
- **Fondo de Becas para Estudiantes FONBEC**
- **Fundación Empresarial para Emprendedores E+E**
- **Fundación La Luciérnaga**

I.5 Trayectoria

Con 19 años en el mercado, hemos transitado un camino cargado de proyectos, iniciativas y desafíos que han logrado posicionar a la empresa como líder en propuestas, emprendimientos y esquemas de negocios.

- **54 Emprendimientos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este (Uruguay).**
 - 20 emprendimientos en desarrollo simultáneo.
- **Más de 8.600 lotes en 27 proyectos entre countries y urbanizaciones.**
 - Más de 8.400 lotes urbanizados.
- **Más de 3.000 departamentos y casas en 26 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.**
 - Más de 1.950 unidades terminadas entre departamentos y casas
- **Más de 50 obras de infraestructura, servicios subterráneos y conectividad.**
- **Más de 10 alianzas con empresas e inversores**
 - 6 emprendimientos en marcha bajo el modelo Desarrollador de Desarrollistas que implican más de 65.000 m2 proyectados.
 - Nuevos inversores institucionales, corporativos y comerciales para el soporte deportivo, corredores comerciales y el núcleo de actividades educativas y recreativas.
- **Más de 400 profesionales, administrativos, técnicos, operarios y en mantenimiento.**
 - Más de 30 asesores comerciales propios.
- **Más de 8.300 familias propietarias.**

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

II.1 Organización interna: Socios, Directores y Áreas de Trabajo

La dirección de GRUPO EDISUR está conformada por destacados profesionales con más de 30 años de trayectoria en el sector financiero y de la construcción, experiencia académica, solidez empresarial y representación sectorial.

Socios

Horacio Parga

- Es Contador Público egresado de la Universidad Nacional de Córdoba y egresado del Programa de Alta Dirección (PAD) en el Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE).
 - Es Presidente de la Bolsa de Comercio de Córdoba.
 - Fue Presidente de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) por dos períodos, desde 2008 a 2012, y se desempeñó además como Vicepresidente y Vicepresidente 2° de la entidad en distintas oportunidades.
 - Desarrolló una intensa y amplia actividad en el sector financiero en Buenos Aires como agente de Bolsa, Director del Banco de Valores y Vice presidente del Mercado de Valores de Buenos Aires.
-

Fernando Reyna

- Es Ingeniero Civil egresado de la Universidad Nacional de Córdoba y Doctor (Ph.D.) en Purdue University, Estados Unidos, en el área de mecánica de suelos y fundaciones e ingeniería en terremotos.
 - Es miembro permanente de la Fundación Córdoba Mejora, entidad en la que se desempeñó como Vicepresidente.
 - Cuenta con una amplia trayectoria como investigador, profesor titular, director de proyectos, asesor y miembro de diferentes instituciones académicas nacionales.
 - Asesoró y dirigió distintas sociedades dedicadas a proyectos residenciales, industriales y licitaciones de obra pública.
-

Rubén Beccacece

- Es Arquitecto egresado de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Desarrolló una reconocida experiencia en DYCSA, una de las firmas de arquitectura de primera línea, responsable de la construcción de innumerables emprendimientos en zonas residenciales de Córdoba.
- Tuvo a su cargo la dirección y ejecución no sólo de proyectos de unidades residenciales, sino también de arquitectura hospitalaria y hotelera.
- Cuenta con experiencia en el desarrollo integral de importantes emprendimientos turísticos.

Directores

El equipo gerencial de la empresa está formado por ejecutivos cuyos equipos se encuentran organizados en Direcciones y 23 áreas específicas y complementarias que articulan objetivos, proyectos y resultados. La segunda generación de los Socios fundadores se ha integrado a la estructura con una visión estratégica y consecuente, de una manera armónica y paulatina, ocupando cargos en distintos niveles de la empresa. Actualmente trabajamos en profundizar la profesionalización de los equipos y diversificando la compañía en unidades de negocios para lograr mayor eficiencia, autonomía en la toma de decisiones e incrementar la productividad.

Dirección Ejecutiva

Ing. Rogelio Moroni

Participa de la toma de decisiones y encausa las estrategias corporativas en distintos estamentos gubernamentales y no gubernamentales, para lograr la resolución y puesta en marcha de los distintos proyectos.

Dirección de Administración

Cr. Horacio Parga (h)

Obtiene, gestiona y controla los fondos, herramientas, mecanismos, recursos humanos y financieros de la empresa que hacen posible su viabilidad económica y la creación de valor para sus inversores.

Dirección de Producción

Lic. Gonzalo Parga

Lleva adelante los procesos de cómputo y compra de materiales e insumos, así como la ejecución y seguimiento de las obras para materializar los proyectos inmobiliarios y de infraestructura.

Dirección de Gestión y Desarrollo

Ing. Adolfo Frateschi

Analiza las intervenciones urbanísticas en cartera, diseña los proyectos y se encarga de la gestión de autorizaciones y habilitaciones correspondientes que permiten iniciar y continuar las distintas obras.

Dirección Comercial y de Comunicación

Lic. María Marta Toniutti

Posiciona la marca, promociona sus proyectos y difunde su política de responsabilidad social, evaluando e implementado programas específicos para distintas categorías de productos, segmentos de clientes y grupos de interés. Capta, asesora y acompaña a diferentes tipos y niveles de clientes, desde el consumidor final hasta inversores en sus distintas escalas, concretando operaciones de venta y contratos de nuevos negocios.

Áreas de Trabajo

La organización de la empresa responde a las necesidades específicas de nuestra estrategia, conformando un equipo de más de 250 profesionales enfocados en los distintos aspectos de la actividad.

En este marco, a continuación detallamos nuestras áreas de trabajo:

1. Arquitectura de Obras Propias
2. Arquitectura de Obras de Terceros
3. Desarrollo Urbano
4. Gestiones
5. Obras de Loteos
6. Obra de Loteos II
7. Obras de Terceros
8. Obras Propias
9. Planificación y Costos
10. Compras y Contrataciones
11. Postventa
12. Relación con Propietarios
13. Mantenimiento
14. Ventas
15. Marketing
16. Comunicación y Prensa
17. Administración
18. Procesos
19. Finanzas
20. Recursos Humanos
21. Sistemas
22. Legales
23. Desarrollador de Desarrollistas

II.2 Cartera Multiproductos: Amplitud y Profundidad /Multitarget

Nuestra propuesta inmobiliaria contempla la **amplitud**, ofreciendo todas las categorías: desde departamentos tanto en edificios como Casonas (condominios privados), casas, housing y lotes en countries y urbanizaciones abiertas. Sumamos también oficinas y locales comerciales. Asimismo, se caracteriza por la **profundidad** dentro de cada rubro: desde departamentos y casas de distintas dimensiones, hasta lotes de 250 a más de 1.500 metros cuadrados.

Durante 2019, con EDISUR S.A. continuamos volcando al mercado diversidad de proyectos que incrementen nuestro *portfolio*:

Flats del Parque – I° etapa: condominio de baja altura con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios con cocheras. Comenzamos la comercialización y obra de 36 departamentos incluidos en una primera etapa de 3 torres con 88 unidades en total. Con este proyecto innovamos desde el diseño y la construcción, ya que combinamos tecnologías constructivas entre encofrado de hormigón y Steel Framing. Además, trabajamos tipologías con espacios abiertos y funcionales, un diseño de estilo industrial con grandes aberturas de techo a piso y amenities como un gran patio central, gimnasio al aire libre, pileta, quinchos con asadores y SUM.



Casas Mirador – II° etapa: proyecto de casas de 2 y 3 dormitorios con cochera para dos autos, asador, patio interno y terraza. La primera etapa se comercializó y construyó 100%, motivo por el cual lanzamos a la venta una segunda etapa de 15 unidades que ya comenzamos a construir con el sistema Steel Framing de nuestra fábrica Steelplex. Entregamos las viviendas con un alto grado de equipamiento: cocina, alacenas, muebles bajo mesada, portero visor, caldera dual y portón automático, entre otros.



Shop Miradores – II° etapa: locales comerciales sobre un nuevo corredor en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. Con el 100% de la primera etapa vendida, lanzamos la comercialización y obra de 11 unidades que parten desde los 105 y hasta los 210 m2, estos últimos con la posibilidad de dividirse y funcionar como dos comercios diferentes. Construimos el proyecto con el sistema Steel Framing de nuestra fábrica Steelplex.



Línea de tiempo lanzamiento de proyectos y tipología



Los emprendimientos destacados con una línea azul corresponden a EDISUR S.A. y Fideicomisos en donde participa.

II.3. Conciencia Sustentable

Nuestros criterios sustentables comprenden los aspectos ambientales, económicos y sociales en todo lo que hacemos. Con nuestro trabajo e iniciativas transformamos la ciudad, dinamizamos el mercado e integramos comunidades.

Sabemos que los inversores y clientes valoran a las empresas que se ocupan de sus colaboradores, que cuidan el ambiente y son financieramente sustentables, entre muchas características.

- **Más de 400 Pymes locales son proveedores de la empresa.**
- **Más de 3.000 puestos de trabajo generados anualmente.**
- **Más de 1.500 ha recuperadas y urbanizadas.**
- **Más de 15.000 árboles plantados.**
- **Más de 140 ha de espacio verde dispuestas en la ciudad.**
- **3 obras de importancia histórica recuperadas.**
- **5 Fundaciones solidarias trabajan en red con nuestra empresa.**
- **Más de 10 políticas de Recursos Humanos para acompañar el ciclo de vida familiar de los colaboradores y su desarrollo profesional.**

II.4. Modelo de Negocios Integral

Contamos con equipos propios de profesionales que se ocupan de cada una de las etapas de los distintos proyectos, incluyendo el análisis de su factibilidad y compra del terreno, el diseño arquitectónico, la puesta en marcha de la obra, su promoción y comercialización, la administración, postventa y fidelización del cliente.

Generamos así un modelo de negocios integral, asegurando la interacción entre las diferentes áreas de trabajo, la retroalimentación del proceso, y el control y mejora continua del ciclo del producto.



III. DIVERSIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA: UNIDADES DE NEGOCIOS

A partir de 2017 decidimos innovar en el negocio implementando tecnología que complemente el desarrollo inmobiliario y que potencie nuestra estrategia de integración vertical.

Con este propósito, montamos una fábrica de perfiles y paneles de acero con el sistema Steel Frame para desarrollar proyectos propios, pero además, para la venta a terceros. Así, inauguramos STEELPLEX, hoy en pleno funcionamiento, que encuentra tanto en la demanda de vivienda como de proyectos institucionales, comerciales e industriales, un espacio para proponer esta alternativa constructiva industrializada, eficiente y rápida que da respuestas habitacionales para todo tipo de actividad.

En 2018 dimos un paso más en el rubro industrial con la puesta en marcha de WINDPLEX, una fábrica de aberturas de aluminio apuntando, en primera instancia, al abastecimiento de los proyectos de la compañía y con la proyección a futuro de la venta externa.

También, comenzamos a definir también los lineamientos de lo que será una nueva unidad de la empresa destinada a la construcción y gerenciamiento de desarrollos comerciales de distintas escalas en nuestros predios en reserva, con la intención de complementar las propuestas residenciales.

III.1 Steelplex

Nuestra fábrica STEELPLEX produce perfiles de acero galvanizado, conformados y procesados para armar paneles, fabricados de manera automatizada y a medida. Incluye trabajos de preperforados, precortados y etiquetado por sistema de perfiladora CAD / CAM*.

Con esta iniciativa buscamos dar respuesta a la demanda actual de viviendas, y convertirla en una alternativa constructiva para profesionales y empresas del sector.

El sistema Steel Frame de construcción en seco, es implementado desde hace más de 35 años en Estados Unidos, adoptado por desarrollistas y particulares en todo el mundo para diversos tipos de construcción.

Durante 2019 nuestra fábrica mantuvo su producción de unas 140 toneladas lo que equivale a 70 casas de 100 metros cuadrados. Un 70% de producción fue para clientes externos y un 30% para las obras de GRUPO EDISUR.

Además, lanzamos un sistema modular para uso residencial, comercial u hotelero y continuamos con la venta de Simplex, paneles estándar para construir.

- **Módulos:** son productos construidos en líneas de producción, se trasladan y entregan totalmente terminados en distintas zonas del país. En la obra sólo resta ejecutar los trabajos de fundaciones y conexiones a los servicios.
- **Simplex:** es un sistema de panelería estandarizada que se realiza a gran escala y con un amplio rango de formatos para distintas propuestas creativas. Son fáciles de montar, livianos y resistentes, se adaptan a cualquier tipo de estructura, materiales e ideas (paredes, casas, quinchos, cocheras, galpón, etc.), conformando un mix particular de acuerdo a la unidad a construir.

Datos de la fábrica

Ubicación: Impira 5070.
Manantiales. Ciudad de Córdoba.

Dimensión: 1.200 m²

Maquinaria: nacional e importada de Nueva Zelanda (cada máquina produce un perfil específico).



*CAD son las siglas de Computer-Aided Design: diseño asistido por computadora. CAM son las siglas de Computer-Aided Manufacturing: fabricación asistida por computadora.

III.2. Windplex

Nuestra fábrica WINDPLEX produce aberturas de aluminio a medida y alta prestación, revestidas con doble vidriado hermético (DVH) para lograr una mejor aislación térmica y acústica.

Decidimos montar la fábrica acompañando el proceso de integración vertical que lleva adelante GRUPO EDISUR, con el foco puesto en mejorar tiempos, obtener mayor calidad, reducir costos y lograr practicidad de obra. Emprendemos este camino debido al perfil que tomamos como empresa desarrollista de dedicarnos a proyectos de gran escala y alto impacto.

Desde lo productivo, durante el 2019 logramos un gran avance con la instalación de más de 1300 aberturas, abasteciendo en tiempo y forma a diferentes emprendimientos como Housing de Miradores, Pilares de Manantiales, Casonas del Golf, Flats del Parque, entre otros.

Desde lo comercial, afianzados en la producción de los insumos para nuestras propias obras, impulsamos nuestra fuerza comercial para abastecer a nuevos clientes. De este modo, iniciamos acciones digitales en plataforma web y redes sociales para contactarnos con nuestro público meta.

Datos de la fábrica

Ubicación: Av. Circunvalación 3050 (suroeste). Manantiales. Ciudad de Córdoba.

Dimensión: 500 m²

Maquinaria: 12 máquinas con la última tecnología.

III.3. División Centros Comerciales

A partir de 2018 comenzamos a incursionar en el ámbito del desarrollo comercial definiendo las primeras líneas de trabajo de lo que será una nueva unidad de negocios.

La escala y magnitud de proyectos que encaramos nos obliga a profesionalizar y reorganizar la compañía.

Esta unidad surge para hacernos cargo del desarrollo y el gerenciamiento de los proyectos comerciales, comenzando por los predios propios y con la visión de desarrollar incluso en lotes de terceros.

Pensamos en distintas escalas desde “megaproyectos” a escala regional, hasta proyectos puntuales, más barriales, para dar servicios a los emprendimientos que ya desarrollamos.

Durante 2019 inauguramos el primer corredor comercial en Manantiales, en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. Diseñamos y construimos Shop Miradores, un sector de locales comerciales desarrollados a partir de la tecnología Steel Frame, con materiales de nuestra fábrica Steelplex.

Diseñamos las unidades para la instalación de comercios de primera necesidad y servicios para abastecer la demanda de los vecinos de Manantiales y de los barrios cercanos.



Shop Miradores, locales comerciales en Manantiales sobre Av. San Antonio (continuidad de Donosa) próximo a Av. Circunvalación.

IV. ESTRATEGIA COMERCIAL

A partir de 2013 fuimos cambiando el enfoque basado en la “localización”, por otro que acentúa la “diferenciación” con la incorporación de importantes extensiones de tierra para desarrollar.

Es así que promovemos dos líneas de trabajo, por un lado, nos dedicamos a **proyectos de gran escala y alto impacto** que implica transformar y urbanizar importantes sectores de la ciudad y por otro; una **política de stock de tierra bajo un esquema de compra y venta de macroparcels** a otras empresas para el desarrollo de emprendimientos residenciales, productivos, institucionales y comerciales que promuevan la actividad económica, brinden servicios y consoliden las zonas intervenidas.

El 2019 fue importante para la empresa debido a que cumplimos 10 años de desarrollo en Manantiales nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. En las más de 1.100 hectáreas avanzamos un master plan residencial, comercial, deportivo e institucional que presenta un alto grado de consolidación.

Además, Manantiales es nuestro principal banco de tierras donde aplicamos una estrategia de compra - venta de macroparcels. En este sentido, durante 2019 incorporamos 29 hectáreas en dos sectores estratégicos del sector de Manantiales. Asimismo, concretamos una operación de venta de 8,3 hectáreas a una empresa del sector que complementa nuestra demanda.

IV.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales

Es en Manantiales donde aplicamos nuestra visión y experiencia urbanizadora en base a un master plan que trabajamos en conjunto con distintos actores tanto públicos como privados.

Llevamos 10 años de desarrollo en el sector, transformando a Manantiales en una “Nueva Centralidad” para la ciudad, en base a obras, tecnología, alianzas, entregas e inversión.

Una nueva centralidad porque hoy las ciudades tienden a conformar distintos centros donde en cada sector se puede desarrollar la vida completa: vivir, estudiar, trabajar, divertirse. Córdoba sigue esta tendencia y avanza con centralidades en barrios como lo son Nueva Córdoba, Güemes y General Paz. En la actualidad, en el sector suroeste de la ciudad hay unas 2.500 hectáreas en desarrollo entre el sector público y otros desarrollistas. Nosotros lideramos esta transformación en un 50% de este territorio en desarrollo.

Durante 2019 avanzamos de manera sostenida 20 obras en simultáneo: 9 urbanizaciones, 4 proyectos de Casonas, 3 edificios, 3 proyectos de casas y 1 proyecto locales comerciales. Esto implicó tener en construcción el equivalente a 30 edificios, unos 124.000 metros cuadrados.



En 10 años de desarrollo en Manantiales logramos:

- **Más de 30 emprendimientos residenciales y comerciales**
 - 7 emprendimientos totalmente terminados, comercializados y entregados.



- **Más 5.200 residentes aproximadamente lo que implica unas 1.500 familias viviendo**
 - Hoy reside el 4% de lo proyectado.
 - Se estima a 40 años 120.000.000 residentes, población que superará a la de Villa María, actualmente la tercera ciudad más densamente poblada de la provincia.
 - Se trabaja para una densidad óptima de 120 habitantes por hectárea.
- **Más de 40 obras de infraestructura, servicios subterráneos y conectividad.**
 - Infraestructura y servicios: alumbrado urbano, agua potable, gas natural, electricidad y cloacas. Todo con tendido subterráneo.
 - Obras para mejorar la conectividad y accesos: avenidas, puentes y rotondas.



- **Plan de Seguridad Integral.** Incluye desde un proceso de diseño urbano, el abastecimiento de infraestructura, la estructuración jurídico-administrativa, tareas de vigilancia hasta la participación ciudadana. También contempla el objetivo de mejorar la seguridad vial, contribuir a la sustentabilidad, prevenir situaciones de conflicto y actos vandálicos y garantizar una buena convivencia entre los vecinos.



- **Nuevos inversores institucionales, corporativos y comerciales para el soporte deportivo, corredores comerciales y el núcleo de actividades educativas y recreativas bajo el concepto Manantiales 360.**
 - Refuncionalización de las instalaciones del Club Nuestras Raíces (Sindicato de Petroleros de Córdoba).
 - Construcción del primer corredor comercial con locales en funcionamiento.
 - Instalación de la tercera sede en Córdoba del Sanatorio Allende.
 - Instalación del Colegio Adolfo Bioy Casares.



- **Más de 30 iniciativa sustentables en Manantiales con las que transformamos la ciudad, dinamizamos el mercado e integramos comunidades**
 - Iniciativas Ambientales:
 - Normas internacionales para certificar proyectos, como por ejemplo Normas Edge para casas y Leed para nuestro edificio corporativo, ambas promueven el ahorro energético y de agua entre las principales características.
 - Luminaria Led en todos los barrios de Manantiales II y en avenidas principales de Manantiales I.
 - Diseño y construcción de todos los proyectos bajo las premisas de ahorro de energía y agua; y reducción en los tiempos de obra y desperdicios.
 - Avance de obra en distintos espacios público como el Parque La Cañada y el Corredor Ambiental, promueve que cada unidad habitacional se encuentre a menos de 5 cuadras un espacio verde.
 - Un plan de forestación que incluye más de 100 mil árboles.
 - Iniciativas Económicas:
 - Red de Alianzas con empresas e instituciones privadas y con entidades del sector público para la consolidación de Manantiales.
 - Implementación de distintos sistemas constructivos como Steel Frame, Emmedue y encofrado de hormigón.
 - Iniciativas Sociales
 - Programa de pasantías educativas y talleres con distintas instituciones educativas.
 - Conformación de la Comisión Vecinal Manantiales.



- **Más de 60 hectáreas de espacio verde en el Parque La Cañada.**
 - 7 kilómetros, unas 70 cuadras de recorrido. Hoy se avanza en los primeros 2 kilómetros.
 - Es el tercer parque más grande de la ciudad de Córdoba después del Parque Sarmiento y el Kempes (que tienen más de 80 ha cada uno).
 - Incluye sendero mixto (peatonal y bicisenda), sendero táctil para personas no videntes, bancos, dársenas de estacionamiento e iluminación.
 - Conexión wi fi pública y gratuita.
 - Puesta en valor del Acueducto 7 Alcantarillas, una de las obras de ingeniería más importantes de la historia de Córdoba, fue construido en 1897 por los ingenieros Carlos Cassaffousth y Eugenio Dumesnil.



- **Un corredor de lapachos blancos de los más extenso del mundo: 1.750 ejemplares.**
 - Es un recorrido de 14 km a ambas márgenes del Parque La Cañada. Ya se plantaron 600 ejemplares, es decir 35% del total.
- **Un Corredor Ambiental de 60 cuadras con 3.000 especies nativas.**
 - 6 kilómetros de recorrido, conectando los barrios de Manantiales II que están fuera de la Av. Circunvalación.
 - Se trata de un gran boulevard con cantero central de 30 metros con plantación de árboles nativos que forman un gran espacio verde de más de 12 hectáreas.

IV.2 Entrevista socios Grupo Edisur: 10 años de Manantiales

Un legado para la historia de la ciudad

Los tres socios de GRUPO EDISUR coinciden en que Manantiales superó todas sus expectativas. Las dimensiones del proyecto los asombran a diario, pero los conmueve en especial la experiencia que logran los que eligen ese lugar para vivir.

¿Qué sucede si juntamos a un contador, un ingeniero y un arquitecto? En Córdoba, algún alquimista del destino se encargó de hacerlo y obtuvo nada menos que una tríada de desarrollistas cuyos emprendimientos ya forman parte de la historia de la ciudad.

El contador Horacio Parga, el ingeniero Fernando Reyna y el arquitecto Rubén Beccecece son los hacedores de Manantiales, barrio al que consideran una insignia de GRUPO EDISUR, firma que ya había trascendido debido a la creación de conceptos como Casonas y el amplio despliegue de propuestas habitacionales.

Los tres coinciden en que Manantiales alcanzó dimensiones sorprendentes. “Iniciamos con la compra de un campo para hacer el country (hoy Manantiales Country), después compramos para hacer Altos de Manantiales, y así avanzamos. Fueron 13 compras distintas para completar lo que hoy es Manantiales”, recuerda Parga.

“Cuando comenzamos a comprar los terrenos que hoy forman Manantiales, ya sabíamos que iba a ser una zona de gran crecimiento y apostamos a eso. Por entonces, la ciudad crecía hacia el noroeste y no hacia el sur”, agrega Reyna.



Beccecece interviene a su turno para adelantar el desafío que tienen por delante: “Ver lo que se logró en Manantiales I nos permite saber que en Manantiales II se van a cumplir los lineamientos trazados, que contemplan, con mucha más precisión, sectores para centros comerciales, para vivienda colectiva, vivienda agrupada, housings y loteos con distintos tipos de tamaño, entre otros”, indica el arquitecto. “Esta segunda etapa - agrega -, por

contar con un terreno mayor y más plano, permite un diseño más regular de lo que fue Manantiales I, donde tuvimos que hacer una planificación en función de los terrenos disponibles en torno a La Cañada, que atraviesa todo el espacio en forma diagonal. No obstante, fue ese espacio el que estructuró el master plan de la primera etapa”.

Experiencia vecinal

“Hay dos grandes desafíos, que son los de integrar los distintos barrios de Manantiales y también los aledaños, ya que todos comparten el mismo sector de la ciudad”, destaca Reyna. Explican entonces que, para ello, trabajan en la formación de una comisión que integre a representantes de cada barrio. “En esta experiencia hemos encontrado muchas cosas positivas”, aseguran. “Primero visualizamos clientes potenciales que se vuelven propietarios, luego ellos mismos se hacen vecinos y, por último, deben convertirse en ciudadanos”, coinciden.

Un lugar único

Para Horacio Parga, la característica distintiva de Manantiales es que “es una mezcla de urbanismo de vanguardia con tecnología. Urbanismo que persigue un hábitat ideal y tecnología que tiene como objetivo lograr viviendas óptimas, cada vez más eficientes y más económicas”.

Rubén Beccacece, a su turno, entiende que “las ventajas de Manantiales son muchas, en especial la cercanía, la conectividad y el hecho de que es un barrio nuevo, con toda la línea de vanguardia en construcción, con una variedad interesante de alternativas de vivienda, con gente joven. A eso hay que sumarle que uno sigue en la ciudad, forma parte de la trama urbana de Córdoba, ese es el gran mérito de Manantiales”.

“Manantiales es el emprendimiento más completo que tiene hoy la ciudad. Al equipamiento urbano, los servicios y la modernidad hay que sumarle la cercanía y conectividad, todo lo cual lo hace único”, sintetiza Fernando Reyna.



“Ver que se consolidó la visión que tuvimos hace una década y que se cumplió tal como lo pensamos es orgullo y garantía de que seguiremos así en la segunda etapa”.

Rubén Beccacece

Tuvimos la visión de dejar en distintos sectores de Manantiales hectáreas sin lotear, pero particularmente en un sector de acceso por la avenida Circunvalación y la zona del Parque La Cañada (en Manantiales I) para que allí puedan instalarse empresas tecnológicas, conjuntamente con firmas de otros rubros que vengan de toda la ciudad y aprovechen la comodidad de acceso al lugar y la rapidez con la que se llega desde cualquier punto.



“Manantiales nos genera una enorme cantidad de emociones. Ver que hemos podido transformarlo en esta realidad, en algo útil para la gente, es conmovedor”.

Horacio Parga

Hacia el futuro nos queda la responsabilidad de cumplir cada vez con más clientes y continuar lidiando con una actividad que es muy sensible a los vaivenes económicos y políticos del nuestro país, donde los que miran desde afuera no pueden entender cómo se puede hacer lo que hacemos sin créditos hipotecarios.

Cada proyecto que emprendemos, y ya llevamos más de 50, es una empresa nueva, con características distintas, con escenarios distintos, para clientes diferentes. Son desafíos que conllevan todo lo bueno del entusiasmo que implica emprenderlas y todo lo complicado que resulta llevarlas a cabo. Porque no sólo se trata de hacer casas, sino de hacer urbanizaciones completas, con todo lo que ello implica.



“Manantiales es tan grande y crece a tal velocidad que en un futuro cercano la imaginamos como una comuna administrada por los propios vecinos”.

Fernando Reyna

Dentro de diez años me gustaría ver un Manantiales más en altura con más densidad y es más sustentable cuando hay más densidad. Pero lo que pasa es que a los argentinos nos cuesta mucho salir de ese concepto de la casa, del patio, es algo cultural. Y en ese aspecto, desde GRUPO EDISUR tratamos de combinar los conceptos.

El sueño es que Manantiales se desarrolle hasta el punto de que un día ya no dependa de GRUPO EDISUR y que no pierda nunca la capacidad de mejorar y mantenerse. Eso es algo que mantendrá el valor del conjunto y de cada vivienda.

IV.3 Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas

Desde 2013 impulsamos el modelo “Desarrollador de Desarrollistas”, hoy contamos con 10 alianzas con empresa e inversores que implican 6 proyectos residenciales en distintas instancias de avance.

Bajo este esquema nuestra empresa ofrece la tierra, el proyecto, la conceptualización y la comercialización, es decir su *know how*; mientras que la construcción y el capital es provisto por los inversores.

Como parte de todos los avances que llevamos adelante durante 2019, significó un hito haber finalizado la primera **Casonas Residence** desarrolladas en alianzas con inversores en Manantiales.



Se trata de la primera torre de Torrentes un emprendimiento con departamentos tipo dúplex, es decir en dos plantas, de más de 130 metros cuadrados con dos habitaciones, dos baños y cochera.

Torrentes pertenece a la tipología “Casonas Residence”, con un diseño que responde a línea moderna y práctica, con cocinas abiertas, vestidores integrados y balcón con asador.

Creadores de Casonas

En GRUPO EDISUR continuamos trabajando la tipología Casonas, proyectos con los que innovamos en el mercado cordobés hace 19 años y que aún hoy sigue siendo una opción buscada para vivir o invertir. De la cartera de 54 emprendimientos con los que contamos, el 30% son Casonas y el 50% están ubicadas en Manantiales.

IV.4 Convenios Urbanísticos: obras para la ciudad

Los convenios urbanísticos son un instrumento de gestión que hace trabajar juntos al sector público y privado en la planificación y ejecución de obras que benefician a la ciudad.

En 2008 fuimos la primera empresa desarrollista en firmar un acuerdo con la Municipalidad de Córdoba. Contamos con 6 convenios con el municipio que implica la ejecución de 23 obras de infraestructura, llevamos ejecutadas 19, es decir el 85% con una inversión actualizada del orden de los 700 millones de pesos.

Durante el 2019 terminamos 3 obras en la ciudad que permiten mejorar la circulación y mayor seguridad vial.

1- Ejecución de intercambiador Av. Rafael Núñez-Donato Álvarez (15 cuadras de avenida + 2 rotondas + alumbrado público) Esta obra está ubicada en el sector norte de la ciudad.



- Consiste en una avenida con dos carriles por sentido de circulación que tiene por objeto mejorar las condiciones del tránsito.
- Se materializó la prolongación de la Av. Rafael Núñez, con un perfil vial de 25 metros de ancho: dos calzadas de 8,50 metros cada una, cantero central de 2 metros y veredas de 3 metros.
- Se instaló alumbrado público en cantero central con columnas rectas con doble brazo.
- En la intersección con Av. Donato Alvarez (al Norte del cruce con el ferrocarril), se construyó una rotonda de 36 metros de diámetro que permite ordenar los flujos de tránsito y canalizarlos hacia el Norte por la nueva arteria o continuar en dirección Este-Oeste y viceversa por la Av. Donato Álvarez.
- La obra se completa con otra rotonda que brinda acceso a la Universidad Blas Pascal mejorando las condiciones de seguridad vial para las maniobras de ingreso y egreso a esta casa de estudios.
- Este nuevo corredor jerarquizado promueve el desarrollo de la actividad comercial, de servicios y la presencia institucional.
- Según datos del municipio unos 200 mil cordobeses transitan a diario por ese sector.

Las dos obras restantes se ubica en la zona sur de la ciudad, se tratan de:

2- La pavimentación de calle Roque Arias (15 cuadras + alumbrado)

3- La pavimentación de Av. Rancagua (7 cuadras + alumbrado)

V. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

EDISUR S.A. muestra en sus resultados una disminución del ritmo de crecimiento que venía mostrando en los últimos tres ejercicios en consonancia con la situación económica por la que ha atravesado el país en el 2019.

Se puede destacar que los Ingresos por Ventas ascendieron a \$760.637.351,24, manteniéndose al mismo nivel que el ejercicio anterior. Esto fue posible, entre otras acciones, debido a que la empresa continuó ofreciendo sus productos en pesos luego de la devaluación que sufrió la economía en agosto de 2019, generando de esta forma una oportunidad para quienes contaban con sus ahorros en dólares.

Para seguir desarrollando las tierras ubicadas en Manantiales, el proyecto de mayor envergadura de Edisur, durante el año 2019 la empresa ha firmado un acuerdo marco con Aguas Cordobesas, la entidad concesionaria del servicio de agua potable para la ciudad de Córdoba, y dos empresas más del sector, en el cual se comprometió a la ejecución de una importante obra de infraestructura que incluye una estación elevadora y una cañería troncal. La inversión total es de \$ 433.061.494, Edisur invertirá el 48,56%, es decir, \$210.323.226. Este convenio impactó negativamente en el Resultado Bruto del ejercicio bajo análisis.

El Resultado por Valuación a Valor Neto de Realización asciende a \$ 239.950.767,54. Este valor se explica por la inversión en obra en aquellos emprendimientos que están en pleno proceso constructivo, sobre los cuales hay operaciones concertadas, como así también por las operaciones de venta de macro-parcelas ubicadas dentro de la zona de Manantiales. Los emprendimientos que se destacan son Pampas de Manantiales, Lomas de Manantiales, Miradores de Manantiales II, Campos de Manantiales y Flats del Parque.

Otro factor que aporta al beneficio obtenido en el año es la revalorización del stock de terrenos con destino a futuros emprendimientos, dada la consolidación de la zona y potenciado a su vez por la ya mencionada devaluación que sufrió el país a mediados de año.

Por otro lado, de acuerdo con lo que establece la ley de Impuesto a las Ganancias, para las empresas con cierre al ejercicio 31 de diciembre de 2019 les correspondió aplicar el ajuste por inflación impositivo. Esto implicó en el balance de la sociedad un ajuste fiscal positivo, impactando de manera significativa en la línea de Impuesto a las Ganancias diferido.

Todos los factores mencionados con anterioridad justifican que EDISUR S.A. arroje un Resultado Neto positivo de \$38.356.580,84.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad ascendió al cierre a \$ 961.251.757,35 disminuyendo un 2% con respecto al año anterior, debido a que en el mes de agosto de 2019 se realizó una distribución de dividendos a sus accionistas por un total de \$ 61.981.388,86 a valores corrientes.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede ver que el Activo Total de la sociedad se mantuvo con respecto al período anterior llegando a \$5.037.505.932,00.

El rubro Bienes de Cambio, muestra una variación positiva del 9% aproximadamente que encuentra su fundamento en que la empresa continúa invirtiendo para avanzar en las obras de los emprendimientos en marcha, entre ellos: Miradores de Manantiales II, Lomas de Manantiales, Housing de Miradores II, Cuestas de Manantiales, Pampas de Manantiales, Campos de Manantiales, Casas Mirador, Flats del Parque y Shop Miradores (compuesto por locales comerciales). Además, se reconoce el efecto de la revalorización de los terrenos en reserva en Manantiales.

El Pasivo Total de la sociedad tuvo una variación positiva del 3,63% influenciado en mayor medida por el compromiso asumido en obras a ejecutar en el marco del convenio con Aguas Cordobesas mencionado en párrafos anteriores.

Dentro del rubro Préstamos están incluidas las Obligaciones Negociables Régimen Pyme que la empresa emitió en el año 2016, cuyo destino es la financiación de proyectos en marcha y refinanciación de pasivos. En el ejercicio 2019, la empresa cumplió en tiempo y forma con el pago de las cuotas tres y cuatro de amortización de Obligaciones Negociables, por un total de U\$S 1.500.000 de capital y U\$S 234.734,95 en concepto de intereses.

Flujo de Efectivo

En el Estado de Flujo de Efectivo, vemos que el monto del flujo generado por actividades operativas de la empresa arrojó un valor positivo de \$209.561.107,13, el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión entre las cuales se destacan:

- Colocación de fondos en los Fideicomisos en los cuales participa.
- Inversión y adquisición en Bienes de Uso.
- Pago de amortización de las obligaciones negociables.
- Distribución de dividendos.
- Pago de intereses sobre deudas.

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2019	2018	VARIACION
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,53	1,63	-6%
SOLVENCIA (A/P)	1,24	1,25	-1%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	4,24	3,99	6%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,57	0,52	9%

VI. ESTADO Y AVANCE DE PROYECTOS: EDISUR S.A Y FIDEICOMISOS RELACIONADOS

Estado y avance de los proyectos desarrollados por **EDISUR S.A.** y por los Fideicomisos en donde participa en carácter de Fiduciante Beneficiario.

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	136		97%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	125		82%	100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		121	90%	100%
	TERRANOVA I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	TERRANOVA II ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	TERRANOVA III ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	235		94%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	258		82%	93%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	116		98%	95%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCION		145	87%	20%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	88%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	306		89%	13%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	517		87%	23%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	262		91%	12%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	38%	45%
SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	55%	52%	
FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCION		166	13%	8%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		124	90%	100%
	RIBERAS DE MANANTIALES	2010	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	216		99%	100%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIALES	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	41		100%	100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	108		91%	76%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	ENTREGADO	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADA I - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	ENTREGADO	157		99%	100%
	LA CASCADA I - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCION	150		70%	70%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	112		100%	83%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	142		99%	83%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	120		97%	83%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	115		97%	83%
FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	275		92%	75%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	304		99%	75%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	292		97%	46%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	290		100%	46%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	370		98%	26%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	427		91%	15%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	164		87%	49%
	TOTAL					6.370	604		

VII. PROYECTOS: EDISUR S.A

VII 1. Claros del Bosque

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La etapa I con 150 lotes y la etapa II con 134 lotes.*
- ✓ *Se encuentra comercializado al 100% y con el 100% de avance de obra en ambas etapas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*



Categoría: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 160.467m²

Unidades: 284 lotes de 360 m²

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples - Quincho con asadores - Pileta - Canchas de fútbol y tenis.



VII 2. Claros Village

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 97% de operaciones concretadas y la segunda con un 82%.*
- ✓ *Las obras se encuentran en un 100% de grado de avance.*
- ✓ *Ambas etapas están en condición de entrega a sus propietarios y ya cuenta con construcciones de casas particulares.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2013

Superficie del terreno: 131.387 m²

Unidades: 261 lotes de 360 m² - Apto dúplex

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples - Gimnasio - Vestuarios - Canchas de fútbol



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 3. Terranova

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*



Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 53.944m²

Unidades: 101 lotes de 360m²

Características: Ingreso de jerarquía
- Espacios verdes - Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia



VII 4. Cañuelas Village

- ✓ *Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*

CAÑUELAS
Village
URBANIZACION

Categoría: Urbanización con vigilancia

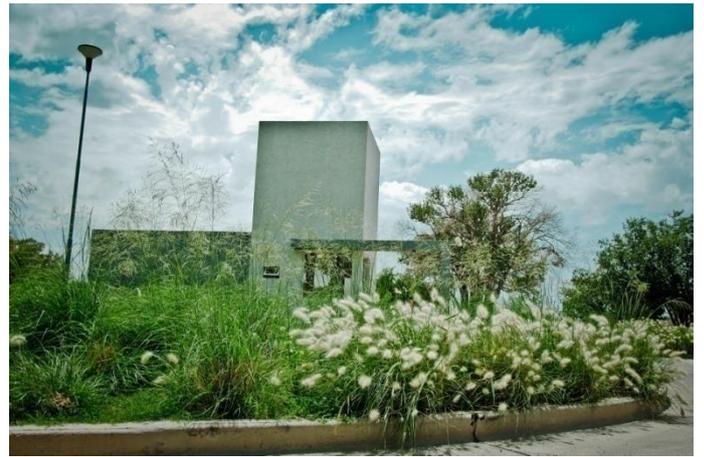
Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 43.032 m²

Unidades: 23 lotes de 1.300m²

Características: Ingreso de jerarquía -
Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación –Vigilancia



VII 5. Miradores de Manantiales

- ✓ *Este proyecto está dividido en dos etapas. La primera con 235 lotes alcanza el 94% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 258 lotes cuenta con el 82% de operaciones.*
- ✓ *Ambas etapas se encuentran con un importante número de casas construidas y familias viviendo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 5 Manantiales

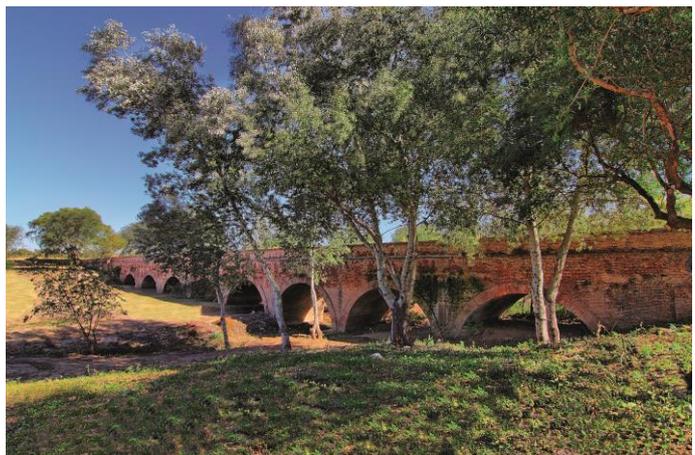
Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 231.068m²

Unidades: 493 lotes de 250 m²

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

miradores
manantiales



VII 6. Lomas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento cuenta con un 98% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra con un grado de avance del proyecto del 95%.*

lomas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 6 Manantiales

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 135.499 m²

Unidades: 116 lotes de 300 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 7. Casonas del Sur II

- ✓ *En este proyecto las dos primeras Casonas fueron construidas y entregadas junto a los amenities. La Casona III presenta un grado de avance del 100%.*
- ✓ *Presenta un 90% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Durante este año se llevaron a cabo las posesiones de la tercer Casona.*

CASONAS
Del SUR II
CONDOMINIO PRIVADO

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 14.500 m²

Superficie cubierta: 15.204 m²

Unidades: 3 Casonas – 121 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios – Balcones con asadores

Características: Ingreso de jerarquía y controlado – Jardines parqueizados – Recorridos peatonales – Riego por aspersión - Cocheras cubiertas – Cerco perimetral - Vigilancia

Amenities: Club House – Quincho con asadores - Pileta – Gimnasio



VII 8. Housing de Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2016.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y cuenta con un 87% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *La construcción es llevada a cabo con el sistema EMMEDUE.*

housing de
miradores
manantiales

Categorización: Housing

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 7 Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 24.789 m²

Unidades: 145 casas de 1,2 y 3 dormitorios con patios, asador y cochera

Características: Infraestructura integral subterránea – Control de ingresos y egresos – Vigilancia - Quinchos



VII 9. Campos de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2019 se sumaron unidades a comercializar, mostrando al cierre un 89% de operaciones concretadas y un 13% de avance de obra.*

campos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 14 Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 90.528 m²

Unidades: 306 lotes de 300 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes – Vigilancia – Pavimentación-



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 10. Cuestas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2019 se sumaron unidades a comercializar, mostrando un 87% de operaciones concretadas al cierre.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio se encuentra con un 23% de avance en las obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 16 Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 107.043,75 m²

Unidades: 517 lotes de 260 y 300 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes— Vigilancia – Pavimentación-

cuestas
manantiales



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 11. Pampas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Cuestas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2019 se sumaron unidades a comercializar, presentando al cierre del ejercicio un 91% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Las obras del loteo muestran un avance del 12% al 31.12.2019.*

pampas
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 14 Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 89.428 m²

Unidades: 262 lotes de 350 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes – Vigilancia – Pavimentación-



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 12. Casas E

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *Las 4 unidades fueron terminadas y entregadas durante el año 2018,. Fueron contruídas por nuestra fábrica Steelplex, utilizando el método Steel Frame.*

Categorización: Casas

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 5 Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 501.63 M²

Unidades: 4 casas de 2 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación-

Método constructivo: Steel Frame

casa e



VII 13. Shop Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre se encontraban comercializados 11 Unidades.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y llegó a Manantiales para convertirse en el primer emprendimiento de carácter comercial en el sector.*

Categorización: Comercial Miradores I

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 5 Manantiales

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 285 m² promedio cada uno.

Unidades: 20 locales

Superficie locales: 207 m² cubiertos.

Características: Cuentan con entrepiso. Dársenas de estacionamiento.

Método Constructivo: Steel Frame.



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 14. Casas Mirador

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el mes de octubre de 2018.*
- ✓ *Al 31.12.2019 se encontraban comercializadas 9 unidades.*

Categorización: Casas

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 7 Manantiales

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 3.480 m²

Unidades: 24 casas de 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación

Método Constructivo: Steel Frame.



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 15. Cañuelas Chico

- ✓ *Este loteo fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *En el 2019 llegó al 100% de operaciones concretadas y al 88% de avance en obras..*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba -Av. O'Higgins 5500

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 44.449 m²

Unidades: 76 lotes desde 360 m²

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes - Pavimentación



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VII 16. Flats del Parque

- ✓ *La primera etapa cuenta en total con 166 unidades, lanzamos a la venta la primera torre de 36 departamentos, de la que comercializamos más del 60% en los primeros 6 meses. Este éxito comercial nos llevó a adelantar el lanzamiento y construcción de la segunda torre.*



Categorización: Edificio

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 15 Manantiales

Año de inicio: 2019

Superficie del terreno: 16.645 m²

Unidades: Primera etapa 88 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea – Salón de Usos Múltiples – Quinchos – Pileta - Patio central con Gimnasio al aire libre y juegos para chicos



VIII. FIDEICOMISOS Y CONTRATOS: PARTICIPACIÓN EDISUR S.A.

EDISUR S.A. es Fiduciante y Beneficiario de los siguientes contratos de fideicomiso:

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

VIII 1. Altos de Manantiales

- ✓ *Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 Manantiales

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 128.700m²

Unidades: 255 lotes de 360 m²

Características: Ingreso de jerarquía -
Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación –Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples – Quincho
con asadores - Pileta- Canchas de fútbol y
tenis

altos
manantiales



VIII 2. La Cascada County Golf

- ✓ *Este proyecto se dividió en dos etapas. En la primera se finalizaron las obras y se entregaron los lotes. El country presenta una importante consolidación con casas construidas y familias viviendo.*
- ✓ *La segunda etapa se encuentra en pleno proceso de avance de las obras.*

Categorización: Country

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 9 Manantiales

Superficie del terreno: 1.200.000 m²

Unidades: 308 lotes de 1.500 m²

Características: Ingreso de jerarquía y controlado - Infraestructura integral subterránea – Pavimentación – Iluminación - Cerco perimetral – Cámaras - Vigilancia

Amenities: Campo de Golf 9 hoyos - Club House – Pileta - Canchas de fútbol y tenis — Gimnasio - Sala Multiuso

la cascada
country golf
manantiales



VIII 3. Casonas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra totalmente construido y entregado a sus propietarios. .*
- ✓ *Presenta el 90% de operaciones concretadas.*

casonas
manantiales

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 Manantiales

Año de inicio: 2009

Superficie del terreno: 13.315 m²

Superficie cubierta: 12.133 m²

Unidades: 4 Casonas – 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios – Balcones con asador

Características: Ingreso de jerarquía y controlado - Jardines parquizados – Recorridos peatonales – Riego por aspersión - Cocheras cubiertas – Cerco perimetral - Vigilancia

Amenities: Club House – Quincho con asadores - Pileta – Gimnasio



VIII 4. Riberas de Manantiales

- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.*
- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 99% de las operaciones concretadas.*

riberas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 2 Manantiales

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 134.601m²

Unidades: 218 lotes de 360 m²

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea – Pavimentación –Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples – Quincho con asadores - Pileta- Canchas de fútbol y tenis



VIII 5. Ampliación Altos de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un gran nivel de consolidación, casas construidas y vecinos viviendo.*

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 Manantiales

Año de inicio: 2013

Superficie del terreno: 21.222m²

Unidades: 41 lotes de 360 m²

Características: Ingreso de jerarquía -
Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación –Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples –
Quincho con asadores - Pileta-
Canchas de fútbol y tenis



VIII 6. Costas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra con un avance del 76% en sus obras.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio muestra un 91% de operaciones concretadas en sus unidades comercializadas.*

costas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 3 Manantiales

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 15.409 m²

Unidades: 108 lotes de 360 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 7. Santina Norte

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Noroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 339.194m²

Unidades: 393 lotes de 600 m²

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea - Pavimentación - Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples - Pileta- Canchas de fútbol y tenis - Gimnasio



VIII 8. Prados de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 92% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

prados
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 10 Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 275 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 9. Solares de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 99% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

solares
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 10 Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 304 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 10. Colinas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

colinas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 10 Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 290 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 11. Terrazas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 97% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

terrazas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 10 Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 292 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 12. Quebradas de Manantiales

- ✓ *En el año 2019 se incrementaron las unidades a comercializar en el emprendimiento y al cierre del ejercicio presentó un 91% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

quebradas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 11 Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 288.000 m²

Unidades: 427 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 13. Rincones de Manantiales

- ✓ *En el año 2019 se incrementaron las unidades a comercializar en el emprendimiento y al cierre del ejercicio presentó un 98% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

rincones
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 11 Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 210.000 m²

Unidades: 370 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 14. San Ignacio Village

- ✓ *Este emprendimiento fue dividido en distintas etapas. La primera presenta el 100% de sus unidades comercializadas y la segunda etapa el 99%.*
- ✓ *En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 97%.*
- ✓ *Al cierre se encuentra en pleno avance de las obras de infraestructura.*

san ignacio
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 20 Manantiales

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 291.051m²

Unidades: 489 lotes de 360 m² - Apto dúplex

Características: Ingreso de jerarquía - Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

Amenities: Salón de Usos Múltiples



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 15. Mansos – Tierra del Sur

- ✓ *Este proyecto presenta el 87% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance en las obras del loteo.*

**MANSOS**
Tierra del Sur

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba - Av. O'Higgins 5890

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 61.500 m²

Unidades: 164 lotes de 400 m²

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia –
Espacios verdes – Equipamiento comunitario



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas en LOTES, están en fase preliminar de definición, por lo que, constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 16. Torrentes

- ✓ *Este emprendimiento se comenzó a comercialiar a finales de año 2017.*
- ✓ *La primer casona se encuentra al 100% de avance de obra .*



Categorización: Contominio Privado

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 4 Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 3.352 m2

Unidades: 30 departamentos de 2 habitaciones – Balcones con asador

Características: Jardines parqueizados – Recorridos peatonales – Cocheras en subsuelo

Amenities: Club House – Pileta – Plaza



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

VIII 17. Serranas

- ✓ *Se comenzó a comercializar en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio muestra grado de avance en sus principales rubros.*



Categorización: Edificio

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Parada 7 Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 4.760 m²

Unidades: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea – Multi Club House – Plaza central – Piscina – Solarium – Chill Book - Gimnasio



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, están en fase preliminar de definición, por lo que constituyen una alternativa meramente ilustrativa e indicativa, y no forman parte de la oferta contractual, pudiendo ser objeto de variación por parte de la emisora.

IX. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

» Lanzamos el proyecto Flats del Parque, en Manantiales, un condominio de torres con departamentos y cocheras en el que aplicamos distintas tecnologías constructivas: encofrado de hormigón y Steel Framing.

» Celebramos los 10 años de Manantiales, el emprendimiento con el que lideramos el desarrollo urbanístico de la zona sur.

» Cumplimos con nuestros inversores, cancelando la tercer y cuarta cuota amortización de nuestras Obligaciones Negociables Pyme por un monto total de U\$S 1.500.000 y de U\$S 234.735 intereses.

X. PROYECCIONES FUTURAS

Desde el segundo trimestre de 2018, Argentina atraviesa una larga recesión económica que ya lleva ocho trimestres, y que se suma a tres episodios de características similares (esto es, con al menos tres trimestres consecutivos de contracción en la actividad económica) ocurridos desde la famosa crisis del 2001-2002. Los últimos datos disponibles permiten anticipar una caída de 2,1% de la actividad durante 2019, y distintos actores proyectan una caída promedio de 1,5% para 2020 (de acuerdo al Relevamiento de Expectativas de Mercado de enero efectuado por el BCRA), lo cual indicaría que no se vislumbra una leve recuperación al menos en el corto plazo.

Enfrentamos un 2020 con incertidumbre económica e inestabilidad internacional. Los planes del nuevo gobierno aún no entregan perspectivas claras de reactivación. En este escenario, la creatividad, la innovación, la rápida adaptación y la confianza en nuestras propuestas de valor, son claves para mantener activa la cartera de clientes e inversores. En este tipo de contexto, sabemos que los inmuebles continúan posicionándose como una alternativa atractiva, tanto para el inversor sofisticado como para el consumidor con excedentes. Los precios en pesos y la volatilidad e incertidumbre de otras opciones financieras, alientan la consideración del inmueble como opción, especialmente para el resguardo de capital.

Al día de hoy, quedaremos a la espera del impacto que produzca el efecto de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud, que por ahora son impredecibles pero serán reales tanto a nivel internacional como nacional.

Igualmente orientaremos los esfuerzos en la renovación de stock como una de las herramientas que nos permita recuperar el dinamismo en nuestras ventas. Para ello, lanzaremos en el primer semestre nuevas etapas de emprendimientos exitosos, concentrados en nuestro más grande emprendimiento Manantiales. Serán unas primeras 350 unidades para completar nuestra oferta en todas las líneas de producto: 76 departamentos en 3 proyectos distintos de Casonas, 52 departamentos en 2 torres bajo el formato de edificio en altura, 14 casas con el sistema de construcción de Steel Frame y más de 200 lotes de distintas dimensiones entre 250 y 400m².

De esta manera, nos aseguramos contar con una cartera activa de casi 1.000 unidades a la venta que cubre un espectro amplio de asesoramiento inmobiliario: dirigida a un público ABC1 y C2 y manteniendo una proporción distribuida entre un 40% de unidades con posesión inmediata o a 12 de meses, y un 60% con posesión diferida a partir de 24 meses.

En base a nuestro valioso banco de tierras, activaremos también una línea especial de negocios para inversores que estén interesados en desarrollar en forma particular distintos tipos de productos inmobiliarios. La propuesta incluye la selección de valiosas parcelas de más de 1.000m² en sectores ya consolidados con servicios, infraestructura

y rodeados de proyectos ya entregados; la definición y asesoramiento de su condición jurídica para diferentes usos residenciales y/o comerciales; y la presentación de proyectos de arquitectura preliminares para guiar el perfil del producto y el análisis del negocio.

El segundo semestre nos encontrará valorando el contexto para determinar la conveniencia de lanzar dos nuevas torres con más de 100 departamentos, junto a un stock disponible de más de 500 lotes de dimensiones residenciales.

Nuestra fábrica SteelPlex proyecta incrementar su producción equivalente a unas 150 viviendas; ingresar a nuevos mercados nacional; ampliar la red de alianzas con corralones, constructoras, profesionales y universidades y realizar una primera experiencia de exportación.

Haremos un esfuerzo extra para ejecutar obras que permitan entregar emprendimientos a sus propietarios y avanzar significativamente en otros proyectos en marcha y en plena comercialización. Con una inversión mensual de unos 100 millones de pesos, priorizaremos las obras de infraestructura eléctrica y agua, además de continuar con tareas de pavimentación y red de cloacas que iniciamos en el 2019. Con todo ello, terminaremos las obras en 3 barrios que implican la disponibilidad de más de 600 lotes, y unas 150 unidades en 4 proyectos de arquitectura para entregar. Asimismo, avanzaremos a un ritmo sostenido las obras en unos 14 proyectos en forma simultánea. Entendemos que el cumplimiento de estos compromisos es vital para sostener la confianza de nuestros clientes y mantener el prestigio de la marca.

No dudamos en aplicar nuevas herramientas de gestión interna que focalicen la eficiencia y dinámica de los equipos de trabajo, logrando mejorar resultados en base a objetivos y acelerar procesos de decisión y ejecución de planes. Gestionamos un equipo de más de 20 áreas interrelacionadas a través de una matriz de emprendimientos que concentra más de 150 hitos relevantes en un ejercicio que cruza todos los proyectos y sus áreas de competencia. Asimismo, mesas chicas de ejecutivos lideran temáticas específicas en cuatro ejes fundamentales: ingresos/egresos; clientes; capital humano y unidades de negocios; logrando proactividad y seguimiento permanente de resultados y necesidades específicas. De esta manera, apuntamos a focalizar aquellos objetivos que cubran los compromisos asumidos con clientes, inversores y entes públicos, y al mismo tiempo sean fuente activa de ingresos.

El marco especial de este año será el vigésimo aniversario de GRUPO EDISUR, que nos encontrará con un excelente nivel de conocimiento y posicionamiento de marca, ubicándonos entre las dos empresas con mayor memorabilidad en la mente de los consumidores, según los últimos resultados del Estudio Global de Imagen y Asesoramiento realizado por una consultora externa. Pondremos en marcha actividades

públicas que transmitan la trayectoria y prestigio alcanzada por la marca en estos 20 años de trabajo, apuntando a difundir 4 ejes comunicacionales basados en nuestro expertise y quehacer empresarial: Desarrollamos Ciudad, Promovemos Alianzas, Buscamos la Innovación y la Sustentabilidad, y Estamos Presentes.

Sabemos que toda proyección será posible en base a sólidas relaciones construidas y honradas con el tiempo, tanto con nuestros colaboradores y clientes, como con nuestro círculo de proveedores, inversores e instituciones públicas y de servicios. Somos un actor relevante de este enorme sistema de vínculos que se completa con todos los vecinos que viven y rodean nuestros barrios, y también con todos los cordobeses que verán crecer una ciudad impulsada por el desarrollo urbano que promovemos. Nuestro nivel de responsabilidad está a la altura de las circunstancias y nuestro nivel de compromiso sigue firme con el presente y el futuro de la ciudad de Córdoba.

Córdoba, 16 de Marzo de 2020

EL DIRECTORIO

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2019**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2019

Índice

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas 1 a 13

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 los Auditores Independientes

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 15 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2019, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2019, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD:	EDISUR S. A.
DOMICILIO:	Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba
CUIT:	30-70941894-3
OBJETO:	Construcción, comercialización y administración de inmuebles.
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO 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 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2019

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	59.708.489,21	55.872.360,97	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	212.327.648,01	227.282.774,68
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	263.566.396,56	418.228.053,36	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.7)	28.141.579,42	26.801.067,45
Otros Créditos (Nota 3.3)	27.269.650,42	54.601.743,35	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	52.694.791,03	45.944.426,54
Inversiones (Nota 3.4)	0,00	1.692.156,42	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	797.835.786,42	959.925.434,17
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	1.809.966.362,82	1.820.695.926,77	Préstamos (Nota 3.10)	292.663.960,38	171.698.614,57
			Otras Deudas (Nota 3.11)	28.323.037,15	12.347.031,21
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.160.510.899,01	2.351.090.240,87	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.411.986.802,41	1.443.999.348,62
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	0,00	18.763.149,59	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	52.295.948,00	75.961.609,42
Otros Créditos (Nota 3.3)	0,00	5.023.127,45	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	301.969.236,21	361.994.194,65
Inversiones (Nota 3.4)	368.378.247,45	367.763.282,42	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	1.427.840.243,55	1.046.507.400,04
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	2.221.915.706,59	1.893.933.631,43	Préstamos (Nota 3.10)	50.263.881,51	228.138.953,79
Bienes de Uso (Anexo A)	286.474.008,97	281.603.054,62	Otras Deudas (Nota 3.11)	831.898.062,97	776.980.440,29
Activos Intangibles (Anexo B)	227.069,98	282.025,80			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.876.995.032,99	2.567.368.271,31	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2.664.267.372,24	2.489.582.598,19
			TOTAL PASIVO	4.076.254.174,65	3.933.581.946,81
TOTAL ACTIVO	5.037.505.932,00	4.918.458.512,18	PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	961.251.757,35	984.876.565,37
			TOTAL PASIVO + PN	5.037.505.932,00	4.918.458.512,18

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ESTADO DE RESULTADOS**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019****Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018****expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos por Ventas	760.637.351,24	758.515.852,42
Costo de Ventas (Anexo F)	(800.166.028,10)	(499.217.827,22)
Resultado Bruto	<u>(39.528.676,86)</u>	<u>259.298.025,20</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	239.950.767,54	317.349.151,42
Gastos de Administración (Anexo H)	(42.952.864,63)	(35.278.858,92)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(108.812.924,60)	(146.670.675,86)
Resultados de inversiones en entes relacionados	34.430.443,08	34.308.972,57
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.12)	226.684.776,21	302.584.710,80
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.13)	(181.078.689,29)	84.489.544,75
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>128.692.831,45</u>	<u>816.080.869,96</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 8.b)	(90.336.250,61)	(270.260.956,11)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u><u>38.356.580,84</u></u>	<u><u>545.819.913,85</u></u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	38,74	551,33

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2019	TOTAL AL 31/12/2018
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio	9.900.000,00	51.939.247,93	61.839.247,93	12.079.295,82	1.429.245.173,75	1.441.324.469,57	(518.287.152,13)	923.037.317,44	984.876.565,37	508.560.880,20
Asignación de Resultados (1)					(213.211.082,51)	(213.211.082,51)	213.211.082,51	0,00	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)					(61.981.388,86)	(61.981.388,86)	0,00	(61.981.388,86)	(61.981.388,86)	(69.504.228,68)
Asignación de Reservas (2)					(305.076.069,62)	(305.076.069,62)	305.076.069,62	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia							38.356.580,84	38.356.580,84	38.356.580,84	545.819.913,85
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	51.939.247,93	61.839.247,93	12.079.295,82	848.976.632,76	861.055.928,58	38.356.580,84	899.412.509,42	961.251.757,35	984.876.565,37

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 15/04/2019.

(2) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 09/08/2019.

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2019	31/12/2018
Efectivo al inicio	55.872.360,97	9.996.347,73
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	59.708.489,21	55.872.360,97
Aumento (Disminución) neta del efectivo	<u>3.836.128,24</u>	<u>45.876.013,24</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio: Ganancia	38.356.580,84	545.819.913,85
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	112.753.751,71	72.045.949,86
Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	90.336.250,61	270.260.956,11
Variación neta por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	(4.676.854,46)	65.037.062,22
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	20.126.873,25	19.945.345,27
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	104.400,27	166.625,69
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	173.424.806,39	(118.830.543,51)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	29.630.350,04	16.886.614,25
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(317.252.511,21)	(1.180.960.558,38)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(38.620.788,09)	133.743.595,11
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	1.340.511,97	(1.885.581,10)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(141.144.088,57)	(73.781.516,11)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	219.243.195,76	722.815.167,05
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	70.893.628,62	(118.984.140,18)
Sub-Total	<u>17.746.378,43</u>	<u>(600.884.991,91)</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>254.516.107,13</u>	<u>352.278.890,13</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(25.047.272,05)	(35.244.342,89)
Inversión en Fideicomisos	(7.621.019,23)	3.284.636,08
Participación en Sociedades	7.006.054,20	(34.308.972,58)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(25.662.237,08)</u>	<u>(66.268.679,39)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	22.619.101,18	(23.575.713,05)
Emisión (pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(78.525.000,00)	(73.839.552,97)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	2.724.870,34	(3.549.883,52)
Pago de dividendos	(61.981.388,86)	(69.504.228,68)
Bonos Boncor 2017	0,00	50.349,45
Fondo Común de Inversión	1.692.156,42	(1.692.156,42)
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(111.547.480,89)	(68.023.012,31)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(225.017.741,81)</u>	<u>(240.134.197,50)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>3.836.128,24</u>	<u>45.876.013,24</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
 Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL 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 Inmobiliario Pilares de Manantiales II
- Fideicomiso Terrazas de Cañada

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 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.).

2.2 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 la 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.

2.3 Unidad de medida

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea a la fecha de cierre de los presentes estados según Resolución J.G. F.A.C.P.C.E. N° 539/18 (y sus modificaciones) y Resolución Técnica N° 6.

A partir del 22/04/2014, fecha en la cual se aprobó mediante Resolución N° 33/14 del C.P.C.E. Cba., la Resolución Técnica N° 39 y la interpretación N° 8 de la F.A.C.P.C.E., la necesidad de reanudar el proceso de reexpresión viene indicada por el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la Sección 3.1 de la R.T. 17.

Durante el período comprendido desde el 14/10/2016 al 01/12/2017 estuvieron vigentes las Resoluciones F.A.C.P.C.E. J.G. N° 517/16 y N° 527/17, que suspendieron la aplicación de la sección 3.1 de la R.T. 17 para los ejercicios cerrados durante dicho período y en consecuencia dispusieron que dichos EECC no se ajusten por inflación.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables, la tasa acumulada de inflación en tres años ha superado el 100%, motivo por el cual con fecha 29/09/2018 la F.A.C.P.C.E. ha aprobado la Resolución J.G. N° 539/18 disponiendo la implementación del ajuste por inflación para cierres de ejercicios (anuales e intermedios) a partir del 01/07/2018 inclusive, por ese motivo los presentes estados contables han sido preparados en moneda homogénea a la fecha de cierre de los presentes estados según Resolución J.G. F.A.C.P.C.E. N° 539/18 (y sus modificaciones) y Resolución Técnica N° 6.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

2.3 Unidad de medida (continuación)

Opciones de las Resoluciones FACPCE JG N° 539/18 (y sus modificaciones) y RT 6 utilizadas en la preparación de los EECC:

- El ente opto por exponer en una misma línea los "Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo Resultados por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda - RECPAM)" en el estado de resultados, de acuerdo a la sección IV.B9. de la RT 6.

- El ente opto por no informar la composición de la causa del estado de flujo de efectivo identificada como "resultados financieros y por tenencia generados por el Efectivo y Efectivo Equivalente" requerida por la Interpretación N° 2 del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (C.E.C. y T.) de F.A.C.P.C.E.

2.4 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 ejercicio, 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 ejercicio, 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 ejercicio.

Bienes de Cambio: La Sociedad incluye dentro de este 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 reexpresado, 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 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.

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 reexpresado y se amortizan en función de la incidencia de las unidades vendidas respecto del total invertido.

Inversiones en Fideicomisos: 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 ejercicio.

Anticipos de Clientes: Se valúan al importe reexpresado de las sumas recibidas de acuerdo a lo establecido en la sección 5.17 de la Resolución Técnica N° 17 de la F.A.C.P.C.E.

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.

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

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

Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.430 (denominada "Reforma Tributaria"), la cual estableció diversas modificaciones. En relación al impuesto a las ganancias para las sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del 1° de enero de 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto al 31 de diciembre de 2019.

Con fecha 23 de diciembre de 2019, se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.541 "Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública" que dispuso, entre otras cuestiones, que la reducción de la tasa al 25% dispuesta por la Ley 27.430 se suspende hasta los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2021. También se dispuso que el ajuste por inflación impositivo positivo o negativo, según sea el caso, correspondiente al primer, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018, deberá imputarse un sexto (1/6) en ese período fiscal y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

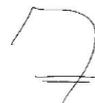


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)

2.4 Principales criterios de valuación (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 Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta fue derogado en general a partir de los ejercicios que se inicien el 1/1/2019 (Ley 27.260 art. 76°), y para las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, para los ejercicios que se inicien a partir del 1/1/2017 (Ley 27.264 art. 5°). La Sociedad está inscripta en el Registro de Empresas MiPyMES y por lo tanto goza de la exclusión del impuesto a partir del ejercicio finalizado el 31/12/2017.

2.5 Información comparativa

En virtud de lo dispuesto en las normas contables vigentes, los Estados Contables se deben presentar en forma comparativa en dos columnas. En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2018 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre).

Los mismos criterios se emplearán para preparar la información complementaria que desagregue datos de los estados contables básicos.

Los datos de ejercicios anteriores se prepararán y expondrán aplicando los mismos criterios de medición contable, de unidad de medida y de agrupamiento de datos utilizados para preparar y exponer los datos del ejercicio corriente.

A los efectos de la presentación comparativa, se efectuaron las reclasificaciones o adecuaciones necesarias sobre los estados contables de ejercicios anteriores 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.

2.6 Estado de flujo de efectivo

A efectos de la confección del estado de flujo de efectivo se ha considerado como efectivo los saldos de cajas y fondos fijos, fondos a rendir, cuentas bancarias, cheques en cartera e inversiones de rápida realización.

El citado estado ha sido confeccionado aplicando el método indirecto establecido por las Resoluciones Técnicas N° 8 y 9 de la F.A.C.P.C.E.

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES:

3.1 DISPONIBILIDADES	31/12/2019	31/12/2018
Caja	7.313.564,05	8.177.974,68
Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	44.725.118,91	30.986.521,50
Fondos a Rendir	441.670,31	221.480,86
Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	592.532,17	515.068,96
Bancos Cta. Cte.	684.042,81	1.153.512,93
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	1.504.022,66	3.362.485,96
Valores a Depositar	4.447.538,30	11.455.316,08
TOTAL	59.708.489,21	55.872.360,97
3.2 CRÉDITOS POR VENTAS		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	63.264.861,09	53.228.362,75
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	58.998.913,96	157.121.418,38
Deudores por Ventas a Plazo	2.942.292,05	28.011.485,39
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	138.360.329,46	119.803.216,94
Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	0,00	60.063.569,90
Subtotal Corrientes	263.566.396,56	418.228.053,36
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	0,00	18.763.149,59
Subtotal No Corrientes	0,00	18.763.149,59
TOTAL	263.566.396,56	436.991.202,95

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 3: COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):

3.3 OTROS CRÉDITOS	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	8.751.471,60	35.046.327,62
Otros Créditos Impositivos	2.550.478,28	1.630.803,66
Saldos con sociedades controladas	3.921.293,96	5.760.089,40
Saldos con entes relacionados	4.137.052,55	0,00
Intereses a Cobrar	882.497,66	1.353.725,14
Intereses Pagados por Adelantado	472.860,74	2.378.039,32
Deudores por Mutuos	242.054,81	477.314,81
Deudores Varios	0,00	417.607,84
Créditos Varios	<u>6.311.940,82</u>	<u>7.537.835,56</u>
Subtotal Corrientes	<u>27.269.650,42</u>	<u>54.601.743,35</u>
 <u>No Corrientes:</u>		
Saldos con entes relacionados	<u>0,00</u>	<u>5.023.127,45</u>
Subtotal No Corrientes	<u>0,00</u>	<u>5.023.127,45</u>
TOTAL	<u><u>27.269.650,42</u></u>	<u><u>59.624.870,80</u></u>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscripto 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.

3.4 INVERSIONES

<u>Corrientes:</u>		
Plazos Fijos y Fondos Comunes de Inversión	<u>0,00</u>	<u>1.692.156,42</u>
Subtotal Corrientes	<u>0,00</u>	<u>1.692.156,42</u>
 <u>No Corrientes:</u>		
Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	165.481.660,80	172.487.715,00
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	4.297.557,85	50.330,98
Fideicomiso Manantiales	61.439.026,82	70.163.823,64
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	59.710.956,77	24.082.100,86
Fideicomiso Altos de la Cañada	17.767.503,13	1.387.750,10
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	53.900.189,27	91.534.554,93
Fideicomiso San Carlos	52.391,56	658.898,73
Fideicomiso Sinpecor	0,00	494.850,36
Fideicomiso Pilares de Manantiales II	<u>5.728.961,25</u>	<u>6.903.257,82</u>
Subtotal No Corrientes	<u>368.378.247,45</u>	<u>367.763.282,42</u>
TOTAL	<u><u>368.378.247,45</u></u>	<u><u>369.455.438,84</u></u>

Participación permanente en Sociedades:

Durante el ejercicio 2016 se adquirió el 100% de las participaciones sociales correspondientes a las entidades: Monembar Inversiones S.L. y Mesader Inversiones S.L., sociedades de responsabilidad limitada unipersonal constituidas conforme a las leyes de España e inscriptas en el Registro Mercantil de Madrid, cuya actividad principal es de inversión.

De dicha adquisición resultó una llave de negocio positiva 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 ejercicio de dicha llave de negocio, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado de inversiones en entes relacionados".

A la fecha de cierre de los presentes estados contables, las entidades mencionadas han finalizado el proceso de nacionalización en la República Argentina, bajo la denominación: Edisur Subsidiaria I S.A.U. y Edisur Subsidiaria II S.A.U. respectivamente, encontrándose inscriptas ante los correspondientes organismos de contralor.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):

3.5 BIENES DE CAMBIO	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	188.011.046,31	436.930.581,29
Terranova	388.211,52	385.756,39
Altos de Manantiales	62.945.269,30	18.827.685,19
Claros del Bosque	76.669.979,93	97.028.127,38
Miradores de Manantiales I	27.203.287,16	47.384.129,15
Miradores de Manantiales II	295.010.366,69	348.024.111,47
Miradores de Manantiales - locales comerc.	35.297.880,19	44.725.100,74
Cañuelas Chico	98.775.992,42	78.081.210,83
Lomas de Manantiales	580.763.286,04	410.598.952,91
Housing de Miradores II	104.179.110,31	53.831.942,39
Casas Mirador	15.733.271,94	0,00
Casas Modelo	8.488.614,45	5.175.924,07
Materiales de Construcción	10.333.876,68	10.850.810,01
Anticipos a Proveedores	69.303.395,75	114.264.530,38
Terrenos	88.271.900,25	39.494.088,17
Bienes en Propiedad Fiduciaria	7.576.319,52	0,00
Otros Bienes de Cambio	141.014.554,36	115.092.976,40
Subtotal Corrientes	<u>1.809.966.362,82</u>	<u>1.820.695.926,77</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	298.039.173,85	301.429.283,86
Obras en Curso:		
Housing de Miradores II	73.604.750,92	65.216.595,94
Cocheras Manantiales	8.561.833,04	8.538.255,15
Casas Mirador	0,00	52.894.140,81
Cuestas de Manantiales	175.537.972,45	126.544.974,63
Pampas de Manantiales	68.773.876,05	62.299.467,44
Campos de Manantiales	71.226.089,14	65.935.452,34
La Serena Casona Residence	0,00	35.743.783,00
Flats del Parque	81.728.814,03	11.787.356,79
Housing del Parque	30.365.596,19	0,00
Bienes en Propiedad Fiduciaria	12.302.615,36	21.674.840,50
Terrenos	1.401.774.985,56	1.141.869.480,97
Subtotal No Corrientes	<u>2.221.915.706,59</u>	<u>1.893.933.631,43</u>
TOTAL	<u><u>4.031.882.069,41</u></u>	<u><u>3.714.629.558,20</u></u>
3.6 DEUDAS COMERCIALES		
<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	30.139.704,85	46.307.169,21
Valores Girados y Diferidos a Pagar	130.325.727,82	109.824.647,19
Provisión Proveedores	20.939.557,91	25.079.548,00
Fondos de Reparación a Pagar	2.837.552,39	4.097.556,33
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	1.937.131,04	4.022.883,42
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	26.147.974,00	37.950.970,53
Subtotal Corrientes	<u>212.327.648,01</u>	<u>227.282.774,68</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	52.295.948,00	75.961.609,42
Subtotal No Corrientes	<u>52.295.948,00</u>	<u>75.961.609,42</u>
TOTAL	<u><u>264.623.596,01</u></u>	<u><u>303.244.384,10</u></u>
3.7 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES		
Remuneraciones a Pagar	11.080.102,77	11.215.447,72
Aportes y Contribuciones a Pagar	14.398.381,33	14.965.956,89
Plan de pago Sindicato a Pagar	967.072,67	619.662,84
Plan de pago SUSS a Pagar	1.696.022,65	0,00
TOTAL	<u><u>28.141.579,42</u></u>	<u><u>26.801.067,45</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):

3.8 CARGAS FISCALES	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	24.750.522,34	33.399.376,04
Menos:		
Anticipos y Pagos a Cuenta	(6.409.208,13)	(15.659.451,17)
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	0,00	(8.965.869,05)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(4.655.122,22)	(3.341.934,93)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(5.076.534,56)	(3.754.449,42)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	<u>8.609.657,43</u>	<u>1.677.671,47</u>
Retenciones a Depositar	1.890.280,86	1.506.547,25
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	4.079.236,86	5.670.812,66
Imp. Inmobiliarios a Pagar	6.851.794,68	9.846.404,89
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	15.775.479,33	17.667.900,86
Imp. Automotores a Pagar	123.723,45	109.248,59
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	143.986,40	0,00
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	588.105,40	2.498.530,61
Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	9.192.774,60	1.446.998,72
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	1.664.005,82	1.010.712,51
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	1.747.685,20	0,00
Plan de Pago AFIP	51.571,29	66.353,28
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	1.976.489,71	4.443.245,70
Subtotal Corrientes	<u>52.694.791,03</u>	<u>45.944.426,54</u>
 <u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Imp. Inmob. Munic. a pagar	351.537,97	0,00
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	728.202,11	0,00
Plan de Pago AFIP	54.520,35	163.203,32
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	966.867,93	4.083.480,22
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	1.615.309,84	0,00
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 8)	298.252.798,01	357.747.511,11
Subtotal No Corrientes	<u>301.969.236,21</u>	<u>361.994.194,65</u>
 TOTAL	 <u><u>354.664.027,24</u></u>	 <u><u>407.938.621,19</u></u>

3.9 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	20.293.908,99	55.674.826,25
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Claros del Bosque	53.592.449,18	75.600.917,94
Miradores de Manantiales I y II	178.771.681,41	299.344.367,58
Miradores de Manantiales - Locales comerciales	17.195.840,93	42.336.909,62
Cañuelas Chico	97.869.839,83	116.039.051,90
Casas Mirador	18.252.886,18	3.780.965,79
Lomas de Manantiales	175.831.494,30	233.310.482,08
Housing de Miradores II	92.675.598,16	61.722.818,30
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	131.056.568,05	72.115.094,71
Otros Anticipos de Clientes	12.295.519,39	0,00
Subtotal Corrientes	<u>797.835.786,42</u>	<u>959.925.434,17</u>
 <u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Housing de Miradores II	181.922.803,31	114.424.476,96
Cuestas de Manantiales	494.244.306,56	425.040.003,20
Pampas de Manantiales	341.752.396,94	268.596.001,65
Campos de Manantiales	319.858.196,17	221.219.687,49
Colinas de Manantiales	6.167.814,59	17.227.230,74
Flats del Parque	83.894.725,98	0,00
Subtotal No Corrientes	<u>1.427.840.243,55</u>	<u>1.046.507.400,04</u>
 TOTAL	 <u><u>2.225.676.029,97</u></u>	 <u><u>2.006.432.834,21</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):

3.10 PRÉSTAMOS	31/12/2019	31/12/2018
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	4.375.292,40	166.649,67
Préstamos Banco Macro	241.914,48	314.338,79
Préstamos Banco Patagonia	81.452,90	451.264,03
Préstamos Banco Nación Argentina	0,00	6.351.157,24
Préstamos Banco de Córdoba	3.495.805,73	0,00
Préstamos Banco Galicia	0,00	1.281.936,65
Préstamos Banco Itaú	40.000.000,00	0,00
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	119.780.000,00	86.992.223,34
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	20.821.999,92	12.437.349,70
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	83.017.317,77	0,00
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	499.200,00	767.931,35
Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota 5.e)	0,00	260.173,05
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	1.459.131,69	1.881.936,46
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	2.907.691,46	3.438.416,81
Préstamos Banco Roela (Nota 5.h)	0,00	6.702.569,39
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota 5.i)	133.554,96	186.720,80
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	4.339.630,66	24.956.061,43
Leasings (Nota 7)	0,00	876.798,97
Otras Obligaciones a Pagar en Moneda Extranjera (Anexo G)	0,00	17.398.444,67
Intereses a Pagar bancarios	10.723.374,18	5.899.988,22
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	787.594,23	1.334.654,00
Subtotal Corrientes	292.663.960,38	171.698.614,57
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	0,00	115.989.631,12
Préstamos Banco Macro	0,00	372.142,86
Préstamos Banco Patagonia	0,00	125.300,95
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	11.666.666,62	1.264.502,34
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	30.309.757,20	84.607.821,11
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	284.400,00	1.205.430,70
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	6.291.801,64	11.923.446,92
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	1.648.601,67	7.348.830,81
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota 5.i)	62.654,38	301.833,54
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	0,00	4.396.714,06
Otros Intereses a Pagar	0,00	603.299,38
Subtotal No Corrientes	50.263.881,51	228.138.953,79
TOTAL	342.927.841,89	399.837.568,36

Obligaciones Negociables

Durante el ejercicio 2016 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 EMISIÓN DE OBLIGACIONES GENERALES:

Monto: El monto total de la emisión asciende a Dólares Estadounidenses cinco millones (USD 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 los 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.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):

3.10 PRÉSTAMOS (Continuación)

Obligaciones Negociables (Continuación)

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 ejercicio existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$5.423.906,24.

3.11 OTRAS DEUDAS	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes:</u>		
Expensas a Pagar	128.206,11	157.759,31
Acciones a Integrar	241.564,55	104.136,84
Amojonado a Pagar	1.158.693,26	1.233.161,22
Fondos de Reserva a Pagar	6.763.894,10	5.591.183,07
Fideicomiso Altos de la Cañada	0,00	3.372.828,47
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	0,00	1.887.962,30
Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	18.441.344,96	0,00
Otras deudas	1.589.334,17	0,00
Subtotal Corrientes	28.323.037,15	12.347.031,21
<u>No Corrientes:</u>		
Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	117.577.269,20	81.387.241,40
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	0,00	982.088,74
Fideicomiso Edisur I	454.435.452,30	591.460.783,09
Fideicomiso Sinpecor	204.206.308,27	0,00
Fideicomiso San Carlos	55.679.033,20	103.150.327,06
Subtotal No Corrientes	831.898.062,97	776.980.440,29
TOTAL	860.221.100,12	789.327.471,50

3.12 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	226.684.776,21	302.584.710,80
TOTAL	226.684.776,21	302.584.710,80

3.13 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos Varios	6.099.086,61	373.672,24
Comisiones Ganadas	29.782.194,04	9.734.179,40
Resultado por Venta Bienes de Uso	4.801.043,99	735.415,09
Alquileres Cobrados	388.454,05	487.019,57
Resultado Revista Cálamo	37.474,44	(49.898,50)
Otros Egresos	(45.828.968,06)	(42.832.876,21)
Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota 6)	(176.357.974,36)	116.042.033,16
TOTAL	(181.078.689,29)	84.489.544,75

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

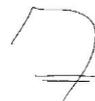
AUREN S.R.L.

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.14 RESULTADOS POR VALUACIÓN DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACIÓN**

Resultados provenientes de la valuación a valores netos de realización (V.N.R.) de operaciones concretadas por inmuebles y por unidades que al cierre del ejercicio se encontraban en construcción, proporcionado de acuerdo con el grado de avance a dicha fecha, correspondiente a los emprendimientos denominados: Terranova I, 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), Housing de Manantiales II (etapas I a V), Lomas de Manantiales, Cañuelas Chico, Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales, Cuestas de Manantiales, Locales Comerciales Miradores de Manantiales, Casas Mirador, Flats del Parque y otros terrenos e inmuebles.

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	239.950.767,54	317.349.151,42
	<u>239.950.767,54</u>	<u>317.349.151,42</u>

NOTA 4: 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:

Plazo	Créditos (por Ventas y otros Créd.)	Deudas Comerciales	Remunerac. y cargas sociales	Cargas Fiscales	Anticipos de Clientes	Préstamos	Otras Deudas
De plazo vencido	121.888.031,22	24.832.206,41	0,00	24.378.864,09	0,00	0,00	28.194.831,04
Sin plazo establ.	25.672.237,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	123.861.188,21	116.738.690,56	27.972.088,04	23.152.533,92	199.458.946,61	31.001.437,72	128.206,11
En el 2do. trim.	9.707.295,17	46.892.646,83	70.927,30	3.330.164,01	199.458.946,61	110.074.400,36	0,00
En el 3er. trim.	9.707.295,17	8.435.307,85	51.510,06	941.327,92	199.458.946,61	83.278.469,25	0,00
En el 4to. trim.	0,00	15.428.796,36	47.054,02	891.901,08	199.458.946,60	68.309.653,05	0,00
De 1 a 2 años	0,00	26.147.974,00	0,00	2.009.562,71	475.946.747,85	26.234.527,81	831.898.062,97
De 2 a 3 años	0,00	26.147.974,00	0,00	469.548,66	475.946.747,85	10.558.350,50	0,00
Más de 3 años	0,00	0,00	0,00	299.490.124,84	475.946.747,85	13.471.003,20	0,00
TOTALES	290.836.046,98	264.623.596,01	28.141.579,42	354.664.027,24	2.225.676.029,98	342.927.841,89	860.221.100,12

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
Deudores por Mutuos	Pesos	242.054,81	s/ variación I.C.C. (C.A.C.)

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Obligaciones Negociables	Dólares	119.780.000,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	32.488.666,54	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	113.327.074,97	28,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	4.556.293,13	17,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú	U.V.A.	4.339.630,66	9,75% + Variación U.V.A.
Préstamos Banco Itaú	Pesos	40.000.000,00	20,50%
Préstamos Banco BICE	Pesos	7.750.933,33	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	783.600,00	17,00% y 19,50%
Préstamos Prendarios Banco Macro	Pesos	0,00	18,00%
Préstamos Prendarios Banco Santander Río	Pesos	196.209,34	17,00%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	3.495.805,73	Badlar+9,00% / Badlar+9,50%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	81.452,90	22,00%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	4.375.292,40	entre 70,00 y 110,00%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

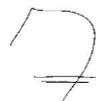
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

Los bienes de propiedad de la Sociedad con disponibilidad restringida con motivo de garantizar deudas hipotecarias y prendarias 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 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.

En el presente ejercicio el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

Mediante Escritura N° 92 "A" de fecha 26 de junio de 2019, labrada por ante Escribano Mario Moyano Centeno, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

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.

En el ejercicio 2017 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

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.

En el ejercicio 2018, el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

Mediante Escritura N° 16 de fecha 12 de febrero de 2019, labrada por ante Escribano Mario Moyano Centeno, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

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 bien hipotecado una fracción de terreno ubicada en Córdoba, Departamento Capital, inscripta 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.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

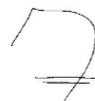


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

Mediante Escritura número 72 "A" de fecha 10 de mayo del 2019, se sustituyó el inmueble objeto del derecho real de hipoteca, por un nuevo inmueble, descrito como lote de terreno ubicado en suburbios sud de ésta Ciudad de Córdoba, designado como lote 174, con una superficie total de 3.981 metros cuadrados, inscriptos en la Matrícula número 1.258.963 del departamento capital (11), constituyéndose un derecho real de hipoteca en cuarto grado.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$822.000,00, resultando corriente en su totalidad.

a.5) Según consta en Escritura número 100 "A" celebrada el 05 de julio de 2019 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 \$40.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca de los siguientes nueve inmuebles. a) Hipoteca en primer grado: 1) Un lote de terreno designado como lote veintinueve ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento sesenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.960. b) Hipoteca en segundo grado: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento sesenta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento sesenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.040. 4) Un lote de terreno designado como lote veintitrés ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.273.041. 5) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.043. Dichas matrículas corresponden al Registro General de Propiedades del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$40.000.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, 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 ejercicio a \$31.666.666,54, resultando corriente por un monto total de \$19.999.999,92 y no corriente \$11.666.666,62.

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina.

b.1) 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 y Comercial.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

b.2) Según consta en Escritura número 111 "A" celebrada el 13 de septiembre de 2018 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$75.000.000,00 otorgándose en 3 (tres) desembolsos por \$25.000.000,00 estableciendo un plazo máximo entre el primer y último desembolso no superior a 24 (veinticuatro) meses, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: a) tres lotes de terreno ubicados en Futura Calle Pública S/N (Ushuaia) y Pueblo Alberdi Bº "Las Playas" (Quebrada de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 1 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173226-9 (designación catastral 34-06-011-001), Matrícula 1.599.055; a.2) LOTE 2 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173227-7 (designación catastral 34-06-011-002), Matrícula 1.599.056 y a.3) LOTE 1 MZA 10 con una superficie total de dieciséis mil seiscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, designación catastral 34-06-010-001, Matrícula 1.599.054. b) dos lotes de terreno ubicados en La Toma Bº Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 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 ejercicio a \$74.934.715,85, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

b.3) Según consta en Escritura número 112 "A" celebrada el 13 de septiembre de 2018 ante Escribano Público Gustavo Alberto RODOLFI, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$30.000.000,00 con un desembolso inicial de \$15.000.000,00 y un segundo desembolso de \$15.000.000,00, no superando los 24 (veinticuatro) meses entre el primer y último desembolso, el cual se encuentra garantizado con: a) Derecho real de hipoteca en primer grado sobre dos lotes de terreno ubicados en el Bº "Las Playas" (Lomas de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 219 con una superficie total de mil setecientos veintiocho metros noventa y nueve decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154696-1 (designación catastral 30-19-001-219), Matrícula 1.566.132; a.2) LOTE 220 con una superficie total de mil setecientos cincuenta y siete metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154697-0 (designación catastral 30-19-001-220), Matrícula 1.566.133. b) Derecho real de hipoteca en segundo grado sobre dos lotes de terreno ubicados en La Toma Bº Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$30.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil y Comercial.

El saldo de la deuda hipotecaria (incluidos intereses capitalizados) ascendía al cierre del ejercicio a \$38.392.359,12, resultando corriente \$8.082.601,92 y no corriente \$30.309.757,20.

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 7º "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 7º "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 7º "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 7º "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 y Comercial.

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 7º "D") y PH 46 (oficina 7º "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 \$1.000.000,00 (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".

Mediante Escritura número 267, de fecha 3 de agosto de 2018, labrada por el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Raúl Luis Arcondo, se procedió a liberar de la garantía hipotecaria, al lote 10 de la manzana 10 de la Urbanización "Cañuelas I", permaneciendo vigente la garantía hipotecaria sobre las restantes unidades oportunamente gravadas.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

d) Préstamos prendarios Banco Córdoba

d.1) Mediante 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 máquinas y equipos.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

d.2) Mediante 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 máquinas y equipos.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

d.3) Mediante 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 máquinas y equipos.

En el ejercicio 2018 el saldo de la deuda prendaria fue totalmente cancelado.

d.4) Mediante contrato celebrado el 16 de noviembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC016LU por la suma de \$430.000. 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 ejercicio a \$202.000,00, resultando corriente \$144.000,00 y no corriente \$58.000,00.

d.5) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FK por la suma de \$535.000. 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 ejercicio a \$283.400,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$105.800,00.

d.6) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FI por la suma de \$535.000. 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 ejercicio a \$298.200,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$120.600,00.

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 DAF27 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 máquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria había sido cancelada al cierre del ejercicio.

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 DAF28 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 máquinas y equipos.

El saldo de capital de la deuda prendaria había sido cancelada al cierre del ejercicio.

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 USD 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 ejercicio a \$7.750.933,33, resultando corriente \$1.459.131,69 y no corriente \$6.291.801,64.

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:

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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 hectáreas 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 ejercicio a \$4.556.293,13, resultando corriente \$2.907.691,46 y no corriente \$1.648.601,67.

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.

En el presente ejercicio el saldo de la deuda fue totalmente cancelado.

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 ejercicio a \$196.209,34, resultando corriente \$133.554,96 y no corriente \$62.654,38.

j) Préstamo hipotecario Banco Itaú

Según consta en Escritura número 311 celebrada el 24 de agosto de 2018 ante Escribano Manuel Cabido, autorizante del Registro Notarial número 528, Edisur S.A. tomó un préstamo hipotecario otorgado por el Banco Itaú por la suma de \$20.000.000,00 expresados en cantidades de UVA (Unidades de Valor Adquisitivo Actualizables por "CER") en la fecha de desembolso, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, sobre un lote de terreno ubicado en Barrio Las Playas, suburbios Sub-Oeste 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 0033-075550/2013 como lote 1 manzana 99, con una superficie total de siete mil ciento sesenta y siete metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados, propiedad número 11-01-4.061.859-4 (designación catastral 30-19-099-001), Matrícula 1.163.486. El monto de la hipoteca constituida es de U\$S1.300.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$4.339.630,66, resultando corriente en su totalidad.

NOTA 6: PARTICIPACIÓN 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 ejercicio, 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 7: CONTRATOS DE LEASING

Banco Francés

1) 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 Centrocám S.A. El precio del contrato se fijó en la suma de \$471.377,83 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En el presente ejercicio el saldo de la deuda por leasing fue totalmente cancelada, habiéndose ejercido la correspondiente opción de compra del bien.

2) 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 Centrocám S.A. El precio del contrato se fijó en la suma de \$471.377,83 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

En el presente ejercicio el saldo de la deuda por leasing fue totalmente cancelada, habiéndose ejercido la correspondiente opción de compra del bien.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 7: CONTRATOS DE LEASING (Continuación)

3) 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 Rio 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 el presente ejercicio el saldo de la deuda por leasing fue totalmente cancelada, habiéndose ejercido la correspondiente opción de compra del bien.

4) 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 Rio 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 el presente ejercicio el saldo de la deuda por leasing fue totalmente cancelada, habiéndose ejercido la correspondiente opción de compra del bien.

NOTA 8: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	278.159.789,70	210.267.629,30
Subtotal activo impositivo diferido	<u>278.159.789,70</u>	<u>210.267.629,30</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	560.095.869,30	566.779.702,97
Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros	16.316.718,41	0,00
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)	0,00	1.235.437,44
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>576.412.587,71</u>	<u>568.015.140,41</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	298.252.798,01	357.747.511,11

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:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	128.692.831,45	816.080.869,96
Tasa impositiva vigente	30%	30%
Resultado contable del ejercicio a la tasa impositiva vigente	<u>38.607.849,44</u>	<u>244.824.260,99</u>
Diferencias permanentes a la tasa impositiva vigente	97.160.419,32	25.730.416,95
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(110.400,00)	(103.856,99)
Ajuste por cambio de alícuota y otros ajustes	<u>(45.321.618,15)</u>	<u>(189.864,84)</u>
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	<u>90.336.250,61</u>	<u>270.260.956,11</u>

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio	24.750.522,34	33.399.376,04
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(110.400,00)	(103.856,99)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>65.696.128,27</u>	<u>236.965.437,06</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>90.336.250,61</u>	<u>270.260.956,11</u>

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 9: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	2.355.138,58	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	76.269,68	0,00	17.767.503,13	0,00
Fid. Inmob. Terrazas de Cañada	0,00	0	7.576.319,52	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	36.942,93	941.888,32	18.021.576,61	0,00
Fid. Edisur I	228.809,04	0,00	0,00	454.435.452,30
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	1.167.340,57	0,00	4.297.557,85	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	127.116,14	0,00	53.900.189,27	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	220.436,73	59.710.956,77	0,00
Fid. La Victoria	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	1.167.340,57	29.802,81	61.439.026,82	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	52.391,56	55.679.033,20
Fid. Sinpecor	10.924,85	0,00	0,00	204.206.308,27
Fid. Torres de Manantiales	2.606.660,96	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	145.480,71	0,00	0,00
Grupo Edisur S.A.	0,00	16.851,53	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	70.450,42	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	17.322,58	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	0,00	1.942.812,82	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	0,00	1.978.481,14	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	216.017,28	372.568,92	0,00	0,00
	5.637.422,02	8.091.234,56	222.765.521,53	714.320.793,77

Las operaciones del ejercicio con partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2019
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	1.399,12	28.074,68	0,00	4.942,69
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	791.236,40	796.446,12	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	0,00	0,00	46.847,67	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	999.900,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	1.900.873,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	2.589.084,85	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	21.052,13	28.074,68	0,00	0,00
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	474,56	28.074,68	0,00	1.491,06
Lake View S.A.	0,00	132,09	24.657,95	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	104.772,93	28.074,68	484.373,33	28.262,48
	5.281.194,40	924.276,95	136.956,67	1.531.121,00	34.696,23

NOTA 10: 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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ventas Netas	760.637.351,24	758.515.852,42
Costo de ventas a valores de reposición	<u>(808.382.761,14)</u>	<u>(408.895.180,46)</u>
Margen Bruto	<u>(47.745.409,90)</u>	<u>349.620.671,96</u>

NOTA 11: GARANTÍAS OTORGADAS

Según Acuerdo Marco suscrito 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 los que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho banco a los mismos.

Al cierre del ejercicio existían 9 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$4.230.489,53.

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.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 12: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

Entre la fecha de cierre del presente ejercicio, 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:

A continuación se informan los compromisos asumidos por el ente, en los términos del Capítulo VII, punto B.15.b de la Resolución Técnica N°8 de la F.A.C.P.C.E.

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 N° 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 N° 12.350 (de carácter particular y específico) de fecha 30 de octubre de 2014, promulgada por Decreto N° 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. 4° 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 88,5%.

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 N° 12.428 de fecha 23 de julio de 2015, promulgada por Decreto N° 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. 4° 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 N° 12.504 de fecha 30 de noviembre de 2015, promulgada por Decreto N° 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. 4° 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.

NOTA 13: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Con fecha 10/02/2020 se celebró Asamblea General Extraordinaria Autoconvocada Unánime de Accionistas, la cual resolvió la ratificación del compromiso de no retirar reservas facultativas existentes al 31/12/2018, por el lapso de 18 meses a contar desde la fecha de cierre del último balance anual, a excepción de la utilización de los fondos de la cuenta reservas facultativas para compensar la cuenta resultados no asignados negativos y la distribución de dividendos hasta la suma de \$50.402.648,00, decidida mediante Asamblea General Ordinaria Autoconvocada Unánime de fecha 09/08/2019, compromiso que fuera puesto en conocimiento al Banco Nación Argentina mediante nota de fecha 13/08/2019.

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ANEXO A

ANEXO DE BIENES DE USO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSFERENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE 31/12/2019	NETO RESULTANTE 31/12/2018	
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	TRANSFERENCIAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
									ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	19.876.906,07	2.197.285,30	587.717,20	95.854,55	21.582.328,72	14.324.354,89	528.227,64	35.493,97	10% y 33,33%	2.198.663,76	16.030.284,98	5.552.043,74	5.552.551,18
INSTALACIONES	14.561.852,95	1.371.879,04	653.851,19	(2.724.396,70)	12.555.484,10	5.862.402,81	351.738,46	(1.373.164,59)	10%	1.531.687,39	5.669.187,15	6.886.296,95	8.699.450,14
SOFTWARE	11.079.688,10	1.361.540,42	46.356,45	0,00	12.394.872,07	7.723.011,31	24.878,31	0,00	33,33%	2.922.906,34	10.621.039,34	1.773.832,73	3.356.676,79
EQUIPAMIENTO VENTAS	9.829.475,83	2.698.930,95	10.919,74	4.363.450,60	16.880.937,64	5.954.263,67	6.134,60	1.549.142,20	10%	892.298,68	8.389.569,95	8.491.367,69	3.875.212,16
RODADOS	14.391.089,66	600.041,49	0,00	0,00	14.991.131,15	8.523.538,90	0,00	0,00	20%	2.209.178,18	10.732.717,08	4.258.414,07	5.867.550,76
MÁQUINAS Y EQUIPOS	92.292.470,79	7.062.539,04	490.248,60	10.520.350,00	109.385.111,23	36.273.480,06	317.960,77	5.333.334,88	10%	9.769.557,03	51.058.411,20	58.326.700,03	56.018.990,73
INMUEBLES	12.782.580,76	29.487,42	11.085.230,49	0,00	1.726.837,69	1.447.341,06	1.411.287,08	0,00	2%	36.668,32	72.722,30	1.654.115,39	11.335.239,70
MAQUINARIAS EN LEASING	10.830.892,90	0,00	0,00	(10.830.892,90)	0,00	5.544.806,46	0,00	(5.544.806,46)	10%	0,00	0,00	0,00	5.286.086,44
FÁBRICA STEEL FRAME	33.680.796,62	0,00	0,00	0,00	33.680.796,62	1.131.279,73	0,00	0,00	2%	565.913,55	1.697.193,28	31.983.603,34	32.549.516,89
OBRAS EN CURSO	149.061.779,83	19.910.220,75	0,00	(1.424.365,55)	167.547.635,03	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	167.547.635,03	149.061.779,83
TOTALES al 31/12/2019	368.387.533,51	35.231.924,41	12.874.323,67	0,00	390.745.134,25	86.784.478,89	2.640.226,86	0,00	-	20.126.873,25	104.271.125,28	286.474.008,97	281.603.054,62

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.


FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ANEXO B

ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 31/12/2019	NETO RESULTANTE 31/12/2018	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	908.884,93	49.444,45	0,00	958.329,38	626.859,13	0,00	20%	104.400,27	731.259,40	227.069,98	282.025,80
TOTALES al 31/12/2019	908.884,93	49.444,45	0,00	958.329,38	626.859,13	0,00	-	104.400,27	731.259,40	227.069,98	282.025,80

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

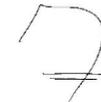


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ANEXO C

INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR													
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	Valor nominal de las acciones	Capital social	Ajuste de Capital	Reservas	Resultados no asignados	Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional 31/12/2019	Valor patrimonial proporcional 31/12/2019	Valor patrimonial proporcional 31/12/2018
INVERSIONES NO CORRIENTES														
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550														
Edisur Subsidiaria I SAU (Nota 3.4)	Inversiones	31/12/2019	100.000	1,00	100.000,00	127.126,78	47.400.634,85	3.089.935,49	19.281.715,44	69.999.412,56	100,00%	19.281.715,44	82.778.899,45	86.344.699,78
Edisur Subsidiaria II SAU (Nota 3.4)	Inversiones	31/12/2019	100.000	1,00	100.000,00	127.126,78	46.514.776,65	3.136.664,61	19.499.435,13	69.378.003,17	100,00%	19.499.435,13	82.702.761,35	86.143.015,22
TOTALES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38.781.150,57	165.481.660,80	172.487.715,00

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	3.714.629.558,20	2.533.653.616,57
Incorporaciones del ejercicio	332.569.832,37	678.525.308,46
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	25.432.865,66	26.142.208,37
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	239.950.767,54	317.349.151,42
Resultado por Tenencia de Bienes de Cambio (Nota 3.12)	519.465.073,74	658.177.100,60
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.5)	(4.031.882.069,41)	(3.714.629.558,20)
Costo de Ventas	<u>800.166.028,10</u>	<u>499.217.827,22</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2019

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2019	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2019	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2019	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2018	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2018	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2018	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2018 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	USD 749.289,98	59,6900	44.725.118,91	USD 537.147,72	37,5000	20.143.039,50	30.986.521,50
Fondos a Rendir	USD 9.926,82	59,6900	592.532,17	USD 8.928,66	37,5000	334.824,75	515.068,96
Bancos	USD 25.197,23	59,6900	1.504.022,66	USD 58.288,30	37,5000	2.185.811,26	3.362.485,96
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas	USD 988.422,08	59,6900	58.998.913,96	USD 2.723.681,38	37,5000	102.138.051,75	157.121.418,38
Deudores por ventas a plazo	USD 2.317.981,73	59,6900	138.360.329,46	USD 2.076.774,73	37,5000	77.879.052,38	119.803.216,94
ACTIVO NO CORRIENTE							
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas a plazo	USD 0,00	59,6900	0,00	USD 325.257,00	37,5000	12.197.137,50	18.763.149,59
TOTAL ACTIVO	USD 4.090.817,84 EUR 0,00		244.180.917,16	USD 5.730.077,79 EUR 0,00		214.877.917,14	330.551.861,33
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 436.600,00	59,8900	26.147.974,00	USD 654.385,57	37,7000	24.670.336,05	37.950.970,53
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 2.000.000,00	59,8900	119.780.000,00	USD 1.500.000,00	37,7000	56.550.000,00	86.992.223,34
Otras Obligaciones a Pagar	USD 0,00	59,8900	0,00	USD 300.000,00	37,7000	11.310.000,00	17.398.444,67
Intereses devengados Oblig. Negoc.	USD 13.150,68	59,8900	787.594,23	USD 23.013,33	37,7000	867.602,65	1.334.654,00
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 873.200,00	59,8900	52.295.948,00	USD 1.309.800,00	37,7000	49.379.460,00	75.961.609,42
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 0,00	59,8900	0,00	USD 2.000.000,00	37,7000	75.400.000,00	115.989.631,12
TOTAL PASIVO	USD 3.322.950,68		199.011.516,23	USD 5.787.198,90		218.177.398,70	335.627.533,08

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

EUR = Euros

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - 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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2019	TOTALES AL 31/12/2018
Sueldos	11.089.947,34	8.501.339,75	19.591.287,09	20.440.469,95
Cargas Sociales	2.164.542,05	1.947.549,39	4.112.091,44	5.387.707,42
Capacitación	202.448,82	3.992,26	206.441,08	609.457,55
Honorarios Profesionales	6.841.472,60	90.237,82	6.931.710,42	8.049.263,51
Gastos Institucionales		1.836.348,40	1.836.348,40	2.040.958,66
Impresos, Papelería, Útiles	529.854,07	289.452,82	819.306,89	594.716,89
Alquileres Pagados	1.561.722,84	826.821,04	2.388.543,88	4.048.287,93
Comunicaciones	792.810,05	625.803,72	1.418.613,77	1.504.018,46
Depreciaciones	6.107.421,41	998.932,39	7.106.353,80	9.061.321,84
Seguros		2.017.778,53	2.017.778,53	2.459.137,24
Movilidad y Viáticos	1.586.606,22	253.441,91	1.840.048,13	3.126.154,92
Gastos de Oficina	2.531.861,89	1.271.981,78	3.803.843,67	4.353.131,96
Gastos de post-venta		3.576.006,73	3.576.006,73	4.784.038,29
Eventos		1.919.760,88	1.919.760,88	2.027.179,34
Gastos Generales	7.000.662,61	9.632.147,73	16.632.810,34	10.577.415,86
Imp. s/los Ing. Brutos		34.029.225,11	34.029.225,11	51.292.589,55
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.		12.328.191,88	12.328.191,88	16.800.724,36
Impuestos y tasas vs.		7.047.585,54	7.047.585,54	6.599.386,74
Servicios Varios	2.543.514,73	1.146.961,43	3.690.476,16	3.158.691,37
Publicidad		15.404.218,86	15.404.218,86	20.298.634,74
Expensas y seguridad		5.065.146,63	5.065.146,63	4.736.248,20
TOTALES AL 31/12/2019	42.952.864,63	108.812.924,60	151.765.789,23	--
TOTALES AL 31/12/2018	35.278.858,92	146.670.675,86	--	181.949.534,78

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

EDISUR S. A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2019

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

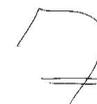
ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018	PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	59.708.489,21	55.878.156,22	Deudas comerciales	212.333.048,01	227.282.774,67
Créditos por ventas	263.566.396,56	418.228.053,35	Remuneraciones y Cargas Sociales	28.141.579,42	26.801.067,44
Otros créditos	26.540.290,94	65.628.807,38	Cargas Fiscales	53.029.696,38	45.944.426,54
Inversiones	0,00	1.692.156,42	Anticipos de Clientes	797.835.786,42	959.925.434,16
Bienes de cambio	1.809.966.362,82	1.820.695.926,76	Préstamos	292.663.960,38	171.698.614,56
			Otras Deudas	28.343.195,05	24.308.389,22
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.159.781.539,53</u>	<u>2.362.123.100,13</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>1.412.347.265,66</u>	<u>1.455.960.706,59</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por ventas	0,00	18.763.149,59	Deudas comerciales	52.295.948,00	75.961.609,42
Otros créditos	0,00	5.092.822,19	Cargas Fiscales	303.808.660,75	361.994.194,65
Inversiones	371.307.494,72	368.622.086,38	Anticipos de Clientes	1.427.840.243,55	1.046.507.400,04
Bienes de cambio	2.221.915.706,59	1.893.933.631,44	Préstamos	50.263.881,51	228.138.953,79
Bienes de uso	286.474.008,97	281.603.054,62	Otras Deudas	831.898.062,97	776.980.440,29
Activos intangibles	227.069,98	282.025,80			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>2.879.924.280,26</u>	<u>2.568.296.770,02</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>2.666.106.796,78</u>	<u>2.489.582.598,19</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>4.078.454.062,44</u>	<u>3.945.543.304,78</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>961.251.757,35</u>	<u>984.876.565,37</u>
TOTAL ACTIVO	<u>5.039.705.819,79</u>	<u>4.930.419.870,15</u>	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	<u>5.039.705.819,79</u>	<u>4.930.419.870,15</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Ingresos por Ventas	760.637.351,24	758.515.852,42
Costo de Ventas	(800.166.028,10)	(499.217.827,23)
Resultado Bruto	<u>(39.528.676,86)</u>	<u>259.298.025,19</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	239.950.767,54	317.349.151,42
Gastos de administración	(43.153.563,63)	(36.190.773,73)
Gastos de comercialización	(108.812.924,60)	(146.670.675,85)
Resultado de inversiones en entes relacionados	36.500.887,50	36.056.337,66
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	227.034.666,31	301.679.565,77
Otros ingresos y egresos	(181.078.689,29)	84.489.544,74
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>130.912.466,97</u>	<u>816.011.175,20</u>
Impuesto a las Ganancias	(92.555.886,13)	(270.191.261,35)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>38.356.580,84</u>	<u>545.819.913,85</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del período: Ganancia	<u>38.356.580,84</u>	<u>545.819.913,85</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Efectivo al Inicio	55.878.156,21	10.122.288,77
Efectivo al cierre	59.708.489,21	55.878.156,21
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>3.830.333,00</u>	<u>45.755.867,44</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	38.356.580,84	545.819.913,85
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	112.753.751,71	72.045.949,86
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	92.555.886,13	270.191.261,36
	(4.676.854,46)	65.037.062,23
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	20.126.873,25	19.945.345,27
Amortización de Activos Intangibles	104.400,27	166.625,69
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	173.424.806,39	(118.830.543,51)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	31.508.450,74	19.781.140,05
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(317.252.511,21)	(1.180.960.558,38)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(38.615.388,09)	132.867.557,97
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	1.340.511,97	(1.885.581,10)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(141.189.394,20)	(73.781.516,11)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	219.243.195,76	722.815.167,05
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	68.900.446,10	(119.305.716,18)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00	0,00
Sub-Total	<u>17.591.390,98</u>	<u>(599.188.079,25)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>256.580.755,20</u>	<u>353.906.108,05</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(25.047.272,05)	(35.244.342,89)
Inversión en Fideicomisos	(7.621.019,23)	3.284.636,08
Participación en Sociedades	4.935.610,89	(36.056.336,29)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(27.732.680,39)</u>	<u>(68.016.043,10)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	22.619.101,18	(23.575.713,05)
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(78.525.000,00)	(73.839.552,97)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	2.724.870,34	(3.549.883,52)
Pago de dividendos	(61.981.388,86)	(69.504.228,68)
Plazos Fijos - Fondos Comunes de Inversión	1.692.156,42	(1.692.156,42)
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(111.547.480,89)	(68.023.012,32)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(225.017.741,81)</u>	<u>(240.134.197,51)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>3.830.333,00</u>	<u>45.755.867,44</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S. A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 31/12/2019** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2018 y finalizado el 31/12/2018** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

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:

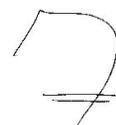
SOCIEDADES	Fecha de cierre del ejercicio	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	31/12/2019	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	31/12/2019	100,00

Véase nuestro informe de fecha 09 de marzo de 2020

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.



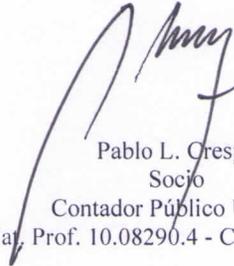
FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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 13, Anexos A, B, C, F, G y H y Estados Contables Consolidados) de EDISUR S.A., correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2019 y finalizado el 31 de diciembre de 2019.

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 LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
EDISUR S.A.
CUIT 30-70941894-3
Av. Rogelio Nores Martínez 2649 – 7° D – B° Jardín
C.P. 5016 - CÓRDOBA

I-Informe sobre los estados contables

a) Introducción

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N°1 a 13 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 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota N°1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre), 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 ejercicio económico 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 ejercicio económico 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 auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en 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. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.



///



www.cpa.com.ar Este formulario contiene medidas de seguridad documental.

///

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y la información presentadas en los estados contables. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrecciones significativas en los estados contables. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados contables, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección de la entidad, así como la evaluación de la presentación de los estados contables en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

d) Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos enunciados en el primer párrafo del presente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, y la situación patrimonial consolidada de **EDISUR S.A.** y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2019 y los resultados consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes.

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	31/12/2019	31/12/2018
Activo	\$ 5.037.505.932,00	\$ 4.918.458.512,18
Pasivo	\$ 4.076.254.174,65	\$ 3.933.581.946,81
Patrimonio Neto	\$ 961.251.757,35	\$ 984.876.565,37

Estado de Resultados	31/12/2019	31/12/2018
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 38.356.580,84	\$ 545.819.913,85

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2019 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$4.886.172,92, siendo no exigible a dicha fecha.

////



Sr. Profesional, de utilizar el dorso de la presente, recuerde dejar el espacio necesario para su legalización.

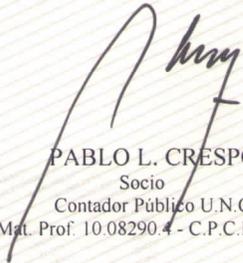


////

d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba.

Ciudad de Córdoba, 09 de marzo de 2020.

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.



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

B 00521337

a CRESPO PABLO LUIS
Inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO N° 10.08290.4
Comitente: EDISUR S.A.

Fecha de cierre: diciembre 2019 Intervención N° 416647
Activo: 5.037.505.932,00 Pasivo: 4.076.254.174,65
P. Neto: 961.251.757,35 Resultado: 38.356.580,84
Var. E.F.E.: 3.836.128,24

Oblea N° 0100918895
Lugar y fecha: Córdoba lunes, 16 de marzo de 2020





ROVINA P. GARANDÓ
Gerencia Técnica
C.P.C.E. - Córdoba

Este documento contiene medidas de seguridad documental.



INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7°D – B° Jardín

C.P. 5016 – CORDOBA

CUIT N° 30-70941894-3

De mi consideración:

De acuerdo con lo requerido por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, he realizado el trabajo mencionado en el párrafo siguiente en relación con los Estados Contables de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha. Dichos documentos son responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Mi responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo mencionado en el párrafo siguiente.

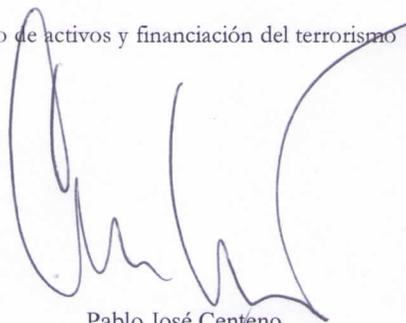
Mi trabajo sobre los Estados Contables mencionados en el primer párrafo consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la correlación de dichas decisiones a la Ley y a los Estatutos Sociales, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para la realización de dicho trabajo he tenido en cuenta principalmente el Informe de los Auditores Independientes, de fecha 09 de marzo de 2020, correspondiente a la Auditoría anual de los estados contables, emitido de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en Argentina. No he efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no he evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y explotación, dado que estas cuestiones son responsabilidad del Directorio de la sociedad. Considero que el trabajo realizado me permite contar con una base razonable para fundamentar mi informe.

En mi opinión, los Estados Contables de EDISUR S. A. mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina y la Ley de Sociedades Comerciales.

Por último, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes, informo que:

- 1) He aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, no teniendo observaciones que formular.
- 2) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas emitidas.

Córdoba, 09 de marzo de 2020.



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