

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 30 de septiembre de 2019**

EDISUR S. A.

Estados contables al 30 de septiembre 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 12

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

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de Revisión de los Auditores Independientes

POR EL PERIODO INTERMEDIO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2019, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PERÍODO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD: EDISUR S. A.	
DOMICILIO: Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba	
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. 5014 - Córdoba

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/09/2019

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	30/09/2019	31/12/2018	PASIVO	30/09/2019	31/12/2018
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	82.753.627,21	50.011.211,64	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	217.545.086,73	203.440.247,58
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	340.503.351,16	374.354.892,65	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.7)	30.784.475,83	23.989.568,96
Otros Créditos (Nota 3.3)	40.584.240,99	48.873.884,97	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	47.514.327,51	41.124.742,17
Inversiones (Nota 3.4)	0,00	1.514.645,01	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	744.399.516,52	859.226.873,89
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	1.792.626.491,50	1.629.700.405,65	Préstamos (Nota 3.10)	243.526.033,95	153.687.003,77
			Otras Deudas (Nota 3.11)	7.274.857,08	11.051.797,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.256.467.710,86</u>	<u>2.104.455.039,92</u>	TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1.291.044.297,62</u>	<u>1.292.520.233,37</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	0,00	16.794.848,64	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	62.859.485,00	67.993.048,08
Otros Créditos (Nota 3.3)	3.930.751,89	4.496.188,92	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	256.828.202,39	324.020.105,28
Inversiones (Nota 3.4)	286.779.939,12	329.184.001,42	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	1.230.853.583,07	936.726.176,68
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	1.829.158.774,67	1.695.255.293,35	Préstamos (Nota 3.10)	138.931.612,51	204.206.611,37
Bienes de Uso (Anexo A)	257.308.676,83	252.062.195,32	Otras Deudas (Nota 3.11)	765.373.357,78	695.473.263,89
Activos Intangibles (Anexo B)	226.613,61	252.440,60			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>2.377.404.756,12</u>	<u>2.298.044.968,25</u>	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>2.454.846.240,75</u>	<u>2.228.419.205,30</u>
			TOTAL PASIVO	<u>3.745.890.538,37</u>	<u>3.520.939.438,67</u>
TOTAL ACTIVO	<u>4.633.872.466,98</u>	<u>4.402.500.008,17</u>	PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	<u>887.981.928,61</u>	<u>881.560.569,50</u>
			TOTAL PASIVO + PN	<u>4.633.872.466,98</u>	<u>4.402.500.008,17</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

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

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2019</u>
Ingresos por Ventas	397.896.681,79
Costo de Ventas (Anexo F)	(378.722.650,42)
Resultado Bruto	<u>19.174.031,37</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	129.272.593,80
Gastos de Administración (Anexo H)	(26.044.023,15)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(66.250.268,01)
Resultados de inversiones en entes relacionados	4.638.022,94
Resultados Financieros y por Tenencia (Nota 3.12)	
Generados por Activos	196.740.173,86
Generados por Pasivos	(78.517.992,85)
R.E.C.P.A.M. neto	32.683.985,93
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.13)	(118.351.097,41)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>93.345.426,48</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 8.b)	(31.444.680,03)
Resultado del período: Ganancia	<u>61.900.746,45</u>
Resultado por acción ordinaria	
Cantidad de Acciones	990.000
Resultado por Acción (Básico)	62,53

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 30/09/2019
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total	
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total			
Saldos al inicio del período	9.900.000,00	30.299.104,43	40.199.104,43	7.852.244,17	929.092.411,62	936.944.655,79	(336.916.764,83)	600.027.890,96	640.226.995,39
Ajuste por inflación del período		15.153.052,93	15.153.052,93	2.959.903,54	350.221.396,45	353.181.299,99	(127.000.778,81)	226.180.521,18	241.333.574,11
Asignación de Resultados (1)					(190.844.710,83)	(190.844.710,83)	190.844.710,83	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)					(55.479.387,34)	(55.479.387,34)	0,00	(55.479.387,34)	(55.479.387,34)
Asignación de Reservas (2)					(273.072.832,81)	(273.072.832,81)	273.072.832,81	0,00	0,00
Resultado del período: Ganancia							61.900.746,45	61.900.746,45	61.900.746,45
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	45.452.157,36	55.352.157,36	10.812.147,71	759.916.877,09	770.729.024,80	61.900.746,45	832.629.771,25	887.981.928,61

(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 08 de noviembre 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.



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
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**
Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>30/09/2019</u>
Efectivo al Inicio	50.011.211,64
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	82.753.627,21
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	<u>32.742.415,57</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>	
Resultado del período: Ganancia	61.900.746,45
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	91.068.445,70
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	31.444.680,03
Variación neta por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	10.253.945,81
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	15.423.604,13
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	70.084,56
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	50.646.390,13
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	7.044.896,21
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(296.829.567,17)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	8.971.276,07
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	6.794.906,87
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(94.656.187,40)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	179.300.049,02
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	66.123.153,97
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	<u>(57.111.393,61)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>137.556.424,38</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(20.714.343,21)
Inversión en Fideicomisos	9.952.379,43
Participación en Sociedades	32.451.682,87
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>21.689.719,09</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	30.707.739,71
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(33.570.000,00)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	1.810.184,80
Pago de dividendos	(55.479.387,34)
Fondo Común de Inversión	1.514.645,01
Intereses sobre deudas pagados en el período	(71.486.910,08)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(126.503.727,90)</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	<u>32.742.415,57</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



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

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019

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 CPCE 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 08 de noviembre 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.



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:

- De acuerdo a lo previsto en la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG N° 553/19), el ente ha hecho uso de la opción de la sección 3.4B, la que establece que en un período intermedio posterior al primer ejercicio en el cual el ente aplicó por primera vez el ajuste de la RT N° 6, no se requiere la presentación de información comparativa del período intermedio anterior equivalente cuando, por aplicación de esta resolución, el ente no hubiera aplicado el ajuste por inflación sobre los estados contables de ese período intermedio anterior equivalente. Por tal motivo por el cual solo se presenta comparativo el Estado de Situación Patrimonial.

- 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 período, estimando la Sociedad que estos valores nominales no difieren significativamente de los valores descontados.

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

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

Bienes de Cambio: La Sociedad incluye dentro de 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 período.

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 impuesto diferido activo no supera su valor recuperable.

Las alícuotas del Impuesto para las Sociedades se reducirán gradualmente del 35% al 30% para los ejercicios fiscales que comiencen el 1° de enero de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019; y al 25% para los ejercicios fiscales que comiencen el 1° de enero de 2020, inclusive.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



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.

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

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 período actual y en la segunda la siguiente información comparativa:

-cuando se trate de períodos intermedios, la información comparativa del estado de situación patrimonial será la correspondiente al mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio completo precedente, en tanto que las informaciones comparativas correspondientes a los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo serán las correspondientes al período equivalente del ejercicio precedente.

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

Los datos de períodos 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 período corriente.

En los presentes Estados Contables, al tratarse de un período intermedio de nueve meses, y en cumplimiento de las normas de exposición contables vigentes citadas anteriormente, y a lo establecido en la sección 3.4B de la Resolución JG N° 539/18 (modificada por la Resolución JG N° 553/19), el Estado de Situación Patrimonial se expone en forma comparativa con el ejercicio completo precedente finalizado el 31/12/2018, en tanto que los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo no se presentan en forma comparativa con los estados contables homólogos correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30/09/2018, por no existir estados emitidos a esa fecha aplicando la RT N° 6.

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

	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Caja	26.038.027,02	7.320.084,84
Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	41.323.367,05	27.735.958,50
Fondos a Rendir	5.146.249,83	198.246,97
Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	566.027,81	461.036,94
Bancos Cta. Cte.	127.032,15	1.032.506,56
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	1.865.816,62	3.009.752,84
Valores a Depositar	7.687.106,73	10.253.624,99
TOTAL	<u>82.753.627,21</u>	<u>50.011.211,64</u>

3.2 CRÉDITOS POR VENTAS

Corrientes:

Deudores por Ventas	80.656.249,24	47.644.575,39
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	56.725.543,17	140.638.991,67
Deudores por Ventas a Plazo	17.018.414,25	25.073.011,06
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	133.028.971,48	107.235.562,17
Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	<u>53.074.173,02</u>	<u>53.762.752,36</u>
Subtotal Corrientes	340.503.351,16	374.354.892,65

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

3.2 CRÉDITOS POR VENTAS (continuación)	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	0,00	16.794.848,64
Subtotal No Corrientes	0,00	16.794.848,64
TOTAL	<u>340.503.351,16</u>	<u>391.149.741,29</u>
3.3 OTROS CRÉDITOS		
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	19.073.905,28	31.369.880,88
Otros Créditos Impositivos	6.094.958,00	1.459.728,31
Saldos con entes relacionados	3.911.093,96	5.155.841,73
Intereses a Cobrar	884.023,73	1.211.716,01
Intereses Pagados por Adelantado	1.613.991,72	2.128.577,10
Deudores por Mutuos	484.109,66	427.243,30
Deudores Varios	0,00	373.799,74
Créditos Varios	8.522.158,64	6.747.097,90
Subtotal Corrientes	40.584.240,99	48.873.884,97
<u>No Corrientes:</u>		
Saldos con entes relacionados	3.930.751,89	4.496.188,92
Subtotal No Corrientes	3.930.751,89	4.496.188,92
TOTAL	<u>44.514.992,88</u>	<u>53.370.073,89</u>

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

3.4 INVERSIONES

<u>Corrientes:</u>		
Plazos Fijos y Fondos Comunes de Inversión	0,00	1.514.645,01
Subtotal Corrientes	0,00	1.514.645,01
<u>No Corrientes:</u>		
Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	121.941.642,77	154.393.325,64
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	4.693.549,44	45.051,13
Fideicomiso Manantiales	26.554.720,09	62.803.464,41
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	37.541.615,23	21.555.828,72
Fideicomiso Altos de la Cañada	40.683.992,85	1.242.171,67
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	48.531.802,20	81.932.352,95
Fideicomiso San Carlos	49.916,02	589.778,62
Fideicomiso Sinpecor	0,00	442.939,33
Fideicomiso Pilares de Manantiales II	6.782.700,52	6.179.088,95
Subtotal No Corrientes	286.779.939,12	329.184.001,42
TOTAL	<u>286.779.939,12</u>	<u>330.698.646,43</u>

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.4 INVERSIONES (Continuación)****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 período 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.

3.5 BIENES DE CAMBIO	30/09/2019	31/12/2018
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	274.603.890,20	391.095.478,98
Terranova	347.287,43	345.289,59
Altos de Manantiales	56.309.500,99	16.852.614,29
Claros del Bosque	71.850.138,35	86.849.636,03
Miradores de Manantiales I	28.469.606,54	42.413.416,41
Miradores de Manantiales II	284.120.757,00	311.515.518,49
Miradores de Manantiales - locales comerc.	38.176.159,27	40.033.326,68
Cañuelas Chico	98.906.676,03	69.890.298,04
Lomas de Manantiales	535.379.307,25	367.526.103,77
Housing de Miradores II	75.478.123,90	48.184.838,04
Casas Mirador	58.406.059,81	0,00
Casas Modelo	7.331.769,59	4.632.956,79
Materiales de Construcción	9.347.151,55	9.712.533,11
Anticipos a Proveedores	77.882.084,44	102.277.897,58
Terrenos	40.104.673,10	35.351.060,31
Otros Bienes de Cambio	135.913.306,05	103.019.437,54
Subtotal Corrientes	<u>1.792.626.491,50</u>	<u>1.629.700.405,65</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	281.174.730,49	269.808.603,93
Obras en Curso:		
Housing de Miradores II	61.521.723,28	58.375.213,18
Cocheras Manantiales	7.651.404,10	7.642.571,00
Casas Mirador	0,00	47.345.414,17
Cuestas de Manantiales	114.767.075,66	113.270.092,75
Pampas de Manantiales	57.986.143,39	55.764.098,70
Campos de Manantiales	61.283.093,87	59.018.659,76
La Serena Casona Residence	0,00	31.994.171,46
Flats del Parque	52.751.321,10	10.550.833,81
Housing del Parque	26.081.996,07	0,00
Bienes en Propiedad Fiduciaria	19.397.326,44	19.401.095,94
Terrenos	1.146.543.960,27	1.022.084.538,65
Subtotal No Corrientes	<u>1.829.158.774,67</u>	<u>1.695.255.293,35</u>
TOTAL	<u>3.621.785.266,17</u>	<u>3.324.955.699,00</u>

3.6 DEUDAS COMERCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	26.415.512,78	41.449.432,24
Valores Girados y Diferidos a Pagar	119.052.677,16	98.303.769,15
Provisión Proveedores	27.644.648,10	22.448.641,18
Fondos de Reparación a Pagar	3.168.551,51	3.667.712,50
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	1.733.921,18	3.600.872,97
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	39.529.776,00	33.969.819,54
Subtotal Corrientes	<u>217.545.086,73</u>	<u>203.440.247,58</u>

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

3.6 DEUDAS COMERCIALES (Continuación)	30/09/2019	31/12/2018
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	62.859.485,00	67.993.048,08
Subtotal No Corrientes	62.859.485,00	67.993.048,08
TOTAL	280.404.571,73	271.433.295,66

3.7 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

Remuneraciones a Pagar	11.936.265,28	10.038.919,42
Aportes y Contribuciones a Pagar	13.245.277,96	13.395.990,87
Plan de pago Sindicato a Pagar	569.655,04	554.658,67
Plan de pago SUSS a Pagar	5.033.277,55	0,00
TOTAL	30.784.475,83	23.989.568,96

3.8 CARGAS FISCALES

<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	10.155.691,55	29.895.698,60
Menos:		
Anticipos y Pagos a Cuenta	(4.380.808,33)	(14.016.735,88)
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	0,00	(8.025.327,14)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(1.571.959,46)	(2.991.357,66)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(3.224.913,79)	(3.360.598,36)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	978.009,97	1.501.679,56
Retenciones a Depositar	5.142.233,58	1.348.506,70
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	9.751.853,94	5.075.930,34
Imp. Inmobiliarios a Pagar	8.465.733,59	8.813.492,58
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	14.412.195,63	15.814.494,21
Imp. Automotores a Pagar	136.423,25	97.788,14
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	175.126,85	0,00
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	562.415,27	2.236.428,55
Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	0,00	1.295.204,97
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	863.105,37	904.686,26
Plan de Pago AFIP	50.804,39	59.392,66
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	590.097,65	0,00
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	6.386.328,02	3.977.138,20
Subtotal Corrientes	47.514.327,51	41.124.742,17
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Imp. Inmob. Munic. a pagar	26.215,44	0,00
Plan de Pago AFIP	68.289,39	146.082,89
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	1.123.886,46	3.655.113,01
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	1.653.752,88	0,00
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 8)	253.956.058,22	320.218.909,38
Subtotal No Corrientes	256.828.202,39	324.020.105,28
TOTAL	304.342.529,90	365.144.847,45

3.9 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	50.381.691,40	49.834.398,81
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Claros del Bosque	51.126.622,33	67.670.194,03
Miradores de Manantiales I y II	186.361.720,50	267.942.400,54
Miradores de Manantiales - Locales comerciales	19.131.700,32	37.895.662,73
Cañuelas Chico	93.950.434,49	103.866.267,39
Casas Mirador	18.692.551,19	3.384.333,09
Lomas de Manantiales	187.005.701,32	208.835.633,51
Housing de Miradores II	69.923.869,83	55.247.941,48
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	67.825.225,14	64.550.042,31
Subtotal Corrientes	744.399.516,52	859.226.873,89

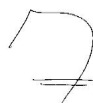
Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

3.9 ANTICIPOS DE CLIENTES (Continuación)	30/09/2019	31/12/2018
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Housing de Miradores II	142.777.700,61	102.421.065,36
Cuestas de Manantiales	433.737.346,94	380.452.252,05
Pampas de Manantiales	296.099.960,81	240.419.614,50
Campos de Manantiales	261.269.738,48	198.013.193,28
Colinas de Manantiales	25.766.978,41	15.420.051,49
Flats del Parque	57.774.234,04	0,00
Otros Anticipos de Clientes	13.427.623,78	0,00
Subtotal No Corrientes	1.230.853.583,07	936.726.176,68
TOTAL	1.975.253.099,59	1.795.953.050,57

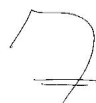
3.10 PRÉSTAMOS

<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	26.216.258,90	149.167,71
Préstamos Banco Macro	231.917,88	281.363,87
Préstamos Banco Patagonia	159.548,30	403.925,31
Préstamos Banco Nación Argentina	643.000,00	5.684.905,08
Préstamos Banco de Córdoba	4.887.175,01	0,00
Préstamos Banco Galicia	0,00	1.147.458,31
Préstamos Banco Itaú	50.000.000,00	0,00
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	100.782.500,00	77.866.523,22
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	22.072.999,92	11.132.640,85
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	499.200,00	687.373,45
Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota 5.e)	0,00	232.880,25
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	1.396.240,25	1.684.516,65
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	2.787.534,83	3.077.718,35
Préstamos Banco Roela (Nota 5.h)	0,00	5.999.453,23
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota 5.i)	128.035,99	167.133,33
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	9.379.352,88	22.338.108,65
Leasings (Nota 7)	154.202,13	784.820,58
Otras Obligaciones a Pagar en Moneda Extranjera (Anexo G)	0,00	15.573.304,64
Intereses a Pagar bancarios	20.217.921,72	5.281.064,81
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	3.970.146,14	1.194.645,48
Subtotal Corrientes	243.526.033,95	153.687.003,77
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	57.590.000,00	103.822.030,97
Préstamos Banco Macro	64.359,04	333.104,15
Préstamos Banco Patagonia	0,00	112.156,57
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	16.666.666,60	1.131.852,91
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	55.000.000,00	75.732.250,70
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	409.200,00	1.078.978,03
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	6.681.034,28	10.672.647,75
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	2.422.167,11	6.577.920,22
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota 5.i)	98.185,48	270.170,45
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	0,00	3.935.487,85
Otros Intereses a Pagar	0,00	540.011,77
Subtotal No Corrientes	138.931.612,51	204.206.611,37
TOTAL	382.457.646,46	357.893.615,14

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.10 PRÉSTAMOS (Continuación)****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.

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

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

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

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$12.550.859,39.

3.11 OTRAS DEUDAS	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<u>Corrientes:</u>		
Expensas a Pagar	135.022,19	141.209,97
Acciones a Integrar	241.564,55	93.212,63
Amojonado a Pagar	1.029.448,46	1.103.799,55
Fondos de Reserva a Pagar	4.279.487,71	5.004.654,09
Fideicomiso Altos de la Cañada	0,00	3.019.010,39
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	0,00	1.689.910,37
Otras deudas	1.589.334,17	0,00
Subtotal Corrientes	<u>7.274.857,08</u>	<u>11.051.797,00</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	57.170.400,69	72.849.517,80
Fideicomiso Inmobiliario Santana Norte	0,00	879.065,20
Fideicomiso Edisur I	459.604.631,82	529.415.079,13
Fideicomiso Sinpecor	195.523.220,82	0,00
Fideicomiso San Carlos	53.075.104,45	92.329.601,76
Subtotal No Corrientes	<u>765.373.357,78</u>	<u>695.473.263,89</u>
TOTAL	<u><u>772.648.214,86</u></u>	<u><u>706.525.060,89</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

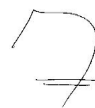
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.12 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA****30/09/2019**

<u>Generados por Activos</u>	
Resultados por Tenencia de Bs.de Cbio.	143.276.305,40
Intereses Ganados por Ventas a Plazo	20.458.615,77
Otros Intereses Ganados	705.151,51
Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Activo	40.369.650,94
Comisiones y Gastos Bancarios	(1.855.357,65)
Imp. a los Débitos y Créditos Bancarios	(6.214.192,11)
Subtotal Generados por Activos	<u>196.740.173,86</u>
 <u>Generados por Pasivos</u>	
Intereses Bancarios	(49.196.245,84)
Intereses Impositivos	(10.082.157,47)
Otros Intereses y Costos Financieros	(4.394.251,07)
Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Pasivo	(14.845.338,47)
Subtotal Generados por Pasivos	<u>(78.517.992,85)</u>
 R.E.C.P.A.M. neto	 32.683.985,93
 TOTAL	 <u><u>150.906.166,94</u></u>

3.13 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Resultado Revista Cálamo	33.543,28
Ingresos Varios	3.853.859,71
Comisiones Ganadas	20.724.379,49
Resultado por Venta Bienes de Uso	5.215.344,47
Alquileres Cobrados	225.119,07
Otros Egresos	(28.932.081,50)
Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota 6)	(119.471.261,93)
TOTAL	<u><u>(118.351.097,41)</u></u>

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 período 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, y otros terrenos.

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	129.272.593,80
	<u><u>129.272.593,80</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

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

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:

<u>Plazo</u>	<u>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Remunerac. y cargas sociales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>	<u>Anticipos de Clientes</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Otras Deudas</u>
De plazo vencido	131.380.886,54	32.336.523,54	0,00	37.141.023,43	0,00	0,00	7.139.834,89
Sin plazo establ.	37.602.115,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	140.363.917,47	117.218.115,17	28.908.109,97	7.478.669,82	186.099.879,13	118.886.054,48	135.022,19
En el 2do. trim.	9.333.249,62	33.953.397,76	1.798.968,23	2.262.063,87	186.099.879,13	12.551.612,30	0,00
En el 3er. trim.	9.333.249,62	21.465.153,26	49.009,92	362.208,89	186.099.879,13	105.753.749,88	0,00
En el 4to. trim.	53.074.173,02	12.571.897,00	28.387,71	270.361,50	186.099.879,13	6.334.617,28	0,00
De 1 a 2 años	0,00	25.143.794,00	0,00	922.248,01	410.284.527,69	133.915.897,50	765.373.357,78
De 2 a 3 años	0,00	25.143.794,00	0,00	657.614,70	410.284.527,69	1.986.254,39	0,00
Más de 3 años	3.930.751,89	12.571.897,00	0,00	255.248.339,68	410.284.527,69	3.029.460,63	0,00
TOTALES	385.018.344,04	280.404.571,73	30.784.475,83	304.342.529,90	1.975.253.099,59	382.457.646,46	772.648.214,86

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
Deudores por Mutuos	Pesos	484.109,66	s/ variación ICC (CAC)

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Obligaciones Negociables	Dólares	158.372.500,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	38.739.666,52	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	55.000.000,00	28,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	5.209.701,94	17,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú	U.V.A.	9.379.352,88	9,75% + Variación U.V.A.
Préstamos Banco Itaú	Pesos	50.000.000,00	20,50%
Préstamos Banco BICE	Pesos	8.077.274,53	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	908.400,00	17,00% y 19,50%
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio	Pesos	226.221,47	17,00%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	4.887.175,01	Badlar+9% / Badlar+9,5%
Préstamos Banco Macro	Pesos	296.276,92	17,00%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	159.548,30	22,00%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	643.000,00	55,00%
Leasings Banco Francés	Pesos	154.202,13	15,25 y 17,50%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	26.216.258,90	entre 74,00 y 110,00%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

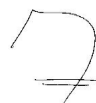


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

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

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

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 - Mza.013-P036); c) LOTE 35 con una superficie total de 2.385 metros cuadrados, propiedad número 1101.2.458.280/6 (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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$3.324.000,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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, inscrita en la matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento sesenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita 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, inscrita en la matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento sesenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 1.273.040. 4) Un lote de terreno designado como lote veintitrés ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 1.273.041. 5) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la matrícula número 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 período a \$36.666.666,52, resultando corriente por un monto total de \$19.999.999,92 y no corriente \$16.666.666,60.

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina

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

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

Mediante Escritura N° 765 de fecha 06 de septiembre de 2018, labrada por ante Escribano Luis E. Velez Funes, se declara totalmente cancelada y extinguida la obligación hipotecaria y libre los inmuebles del gravamen que reconocían.

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

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

b.3) 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 B° "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 B° 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 período a \$25.000.000,00, resultando no corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

b.4) 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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$30.000.000,00, resultando no corriente en su totalidad.

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.

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". 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.

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 período a \$238.000,00, resultando corriente \$144.000,00 y no corriente \$94.000,00.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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 período a \$327.800,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$150.200,00.

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 período a \$342.600,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$165.000,00.

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 período.

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 período.

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 período a \$8.077.274,53, resultando corriente \$1.396.240,25 y no corriente \$6.681.034,28.

g) Préstamo hipotecario Banco Macro

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

Un lote de terreno ubicado sobre calle Pública N° 4.515 y calle Impira N° 5.350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designado como Lote 195 de la Manzana 13, empadronado en la Dirección General de Rentas de la Provincia en la Cuenta N° 110140490385 y Nomenclatura Catastral C.33-S.03-M.013-P.195, con una superficie total de 8 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 período a \$5.209.701,94, resultando corriente \$2.787.534,83 y no corriente \$2.422.167,11.

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 período el saldo de la deuda fue totalmente cancelado.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

i) Préstamo prendarios Banco Santander Rio

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$226.221,47, resultando corriente \$128.035,99 y no corriente \$98.185,48.

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 período a \$9.379.352,88, 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 período, devengando la suma neta expuesta en el rubro "Otros Ingresos y Egresos", de acuerdo a la asignación que correspondería atribuir a cada fiduciante-beneficiario según los respectivos Contratos de Fideicomiso suscriptos.

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 2, siendo el saldo de capital de los mismos de \$29.490,86, en su totalidad corrientes.

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 2, siendo el saldo de capital de los mismos de \$29.447,91, en su totalidad corrientes.

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 2, siendo el saldo de capital de los mismos de \$47.628,39, en su totalidad corrientes.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 7: CONTRATOS DE LEASING (Continuación)

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 Río S.A. El precio del contrato se fijó en la suma de \$825.339,37 pagaderos mediante un anticipo y el saldo en 48 cánones mensuales.

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 2, siendo el saldo de capital de los mismos de \$47.634,97, corrientes en su totalidad.

NOTA 8: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activo impositivo diferido		
Diferencias Temporarias de Valuación de Pasivos	259.001.101,53	188.210.033,17
Subtotal activo impositivo diferido	259.001.101,53	188.210.033,17
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias Temporarias de Valuación de Activos	512.957.159,75	507.323.105,57
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	1.105.836,98
Subtotal pasivo impositivo diferido	512.957.159,75	508.428.942,55
Total impuesto diferido neto (pasivo)	253.956.058,22	320.218.909,38

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>30/09/2019</u>
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	93.345.426,48
Tasa impositiva vigente	30%
Resultado contable del período a la tasa impositiva vigente	28.003.627,94
Diferencias permanentes a la tasa impositiva vigente	3.551.452,09
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(110.400,00)
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	31.444.680,03

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

	<u>30/09/2019</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del período	10.155.691,55
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(110.400,00)
Variación Neta del Impuesto Diferido	21.399.388,48
Total Impuesto a las Ganancias	31.444.680,03

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

NOTA 9: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	3.630,00	2.331.255,14		
Fid. Altos de la Cañada	135.795,75		40.683.992,85	
Fid. Pilares de Manantiales II	8.914,15	7.507.219,12	6.782.700,52	687,07
Fid. Edisur I	440.986,26			459.604.631,82
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	227.624,82		4.693.549,44	
Fid. Inmob. San Ignacio Village	226.326,25		48.531.802,20	
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	220.436,73	37.541.615,23	
Fid. La Victoria				
Fid. Manantiales	227.624,82	29.802,81	26.554.720,09	
Fid. San Carlos	0,00		49.916,02	53.075.104,45
Fid. Sinpecor	276.745,40			195.523.220,82
Fid. Torres de Manantiales	17.009.831,95			
Fiduciaria del Sur S.A.	3.630,00	142.474,64		
Grupo Edisur S.A.		16.851,53		
Jardines del Sur S.A.	3.630,00	70.450,42		
Lake View S.A.	3.630,00	17.223,89		
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monemar Inversiones SL)		1.937.712,82		
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)		1.973.381,14		
Urbanizaciones Residenciales S.A.	390.100,50	377.515,94		4.960,08
	18.958.469,90	14.624.324,18	164.838.296,35	708.208.604,24

Las operaciones del período con partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019	30/09/2019
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	1.399,12	0,00	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	708.233,74	579.076,40	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	136.472,74	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	1.499.850,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	903.251,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	1.582.712,69	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	18.046,06	16.762,71	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	16.762,71	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	33,40	13.704,40	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	16.762,71	484.373,33	0,00
	3.194.198,16	703.802,47	63.992,53	2.120.696,07	0,00

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:

30/09/2019

Ventas Netas	397.896.681,79
Costo de ventas a valores de reposición	(341.810.765,31)
Margen Bruto	<u>56.085.916,48</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 período existían 11 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$4.968.873,17.

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 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 12: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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 SUSCRIPTOS 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 88,4%.

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.

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

ANEXO DE BIENES DE USO**POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**
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 PERÍODO	ALTAS	BAJAS	TRANSFERENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES						NETO RESULTANTE 30/09/2019	NETO RESULTANTE 31/12/2018
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	TRANSFERENCIAS	DEL PERÍODO		ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO		
									ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	17.791.769,30	1.596.882,39	5.861,29	0,00	19.382.790,40	12.821.694,51	732,67		10% y 33,33%	1.415.179,78	14.236.141,62	5.146.648,78	4.970.074,79
INSTALACIONES	13.034.278,44	1.168.122,52	9.156,94	0,00	14.193.244,02	5.247.422,20	0,00		10%	1.670.725,38	6.918.147,58	7.275.096,44	7.786.856,24
SOFTWARE	9.917.401,32	1.134.324,26	0,00	0,00	11.051.725,58	6.912.848,26	0,00		33,33%	1.814.614,72	8.727.462,98	2.324.262,60	3.004.553,06
EQUIPAMIENTO VENTAS	8.798.339,42	3.087.299,33	0,00	0,00	11.885.638,75	5.329.646,64	0,00		10%	371.311,90	5.700.958,54	6.184.680,21	3.468.692,78
RODADOS	12.881.428,64	533.074,92	0,00	0,00	13.414.503,56	7.629.398,52	0,00		20%	1.571.805,32	9.201.203,84	4.213.299,72	5.252.030,12
MÁQUINAS Y EQUIPOS	82.610.761,56	5.523.481,52	0,00	0,00	88.134.243,08	32.468.301,98	0,00		10%	7.411.759,68	39.880.061,66	48.254.181,42	50.142.459,58
INMUEBLES	11.441.656,32	4.995,68	9.922.362,30	0,00	1.524.289,70	1.295.511,39	1.299.863,60		2%	60.905,97	56.553,76	1.467.735,94	10.146.144,93
MAQUINARIAS EN LEASING	9.694.705,34	0,00	0,00	0,00	9.694.705,34	4.963.142,50	0,00		10%	727.102,88	5.690.245,38	4.004.459,96	4.731.562,84
FÁBRICA STEEL FRAME	30.147.597,47	0,00	0,00	0,00	30.147.597,47	1.012.605,69	0,00		2%	380.198,50	1.392.804,19	28.754.793,28	29.134.991,78
OBRAS EN CURSO	133.424.829,20	16.258.689,28	0,00	0,00	149.683.518,48	0,00	0,00		-	0,00	0,00	149.683.518,48	133.424.829,20
TOTALES al 30/06/2019	329.742.767,01	29.306.869,90	9.937.380,53	0,00	349.112.256,38	77.680.571,69	1.300.596,27	0,00	-	15.423.604,13	91.803.579,55	257.308.676,83	252.062.195,32

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES
POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019
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 PERÍODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 30/09/2019	NETO RESULTANTE 31/12/2018	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	813.540,65	44.257,57	0,00	857.798,22	561.100,05	0,00	20%	70.084,56	631.184,61	226.613,61	252.440,60
TOTALES al 30/06/2019	813.540,65	44.257,57	0,00	857.798,22	561.100,05	0,00	-	70.084,56	631.184,61	226.613,61	252.440,60

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2018 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR													
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES										
				Valor nominal de las acciones	Capital social	Ajuste de Capital	Reservas	Resultados no asignados	Resultados Ganancia / (Pérdida) del periodo	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional 30/09/2019	Valor patrimonial proporcional 30/09/2019	Valor patrimonial proporcional 31/12/2018
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$
INVERSIONES NO CORRIENTES														
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550														
Edisur Subsidiaria I SAU (Nota 3.4)	Inversiones	30/09/2019	100.000	1,00	100.000,00	103.300,62	42.428.190,62	2.765.793,59	3.674.683,30	49.071.968,13	100,00%	3.674.683,30	60.987.475,46	77.286.926,49
Edisur Subsidiaria II SAU (Nota 3.4)	Inversiones	30/09/2019	100.000	1,00	100.000,00	103.300,62	41.635.261,15	2.807.620,70	3.884.070,25	48.530.252,72	100,00%	3.884.070,25	60.954.167,31	77.106.399,15
TOTALES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.558.753,55	121.941.642,77	154.393.325,64

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/09/2019</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	3.324.955.699,00
Incorporaciones del período	376.205.938,71
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	26.797.379,68
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	129.272.593,80
Resultado por Tenencia de Bienes de Cambio (Nota 3.12)	143.276.305,40
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.5)	(3.621.785.266,17)
Costo de Ventas	<u>378.722.650,42</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

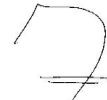


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S. A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 30/06/2019

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

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 30/09/2019	CAMBIO VIGENTE AL 30/09/2019	MONTO CONTABILIZADO AL 30/09/2019	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 720.044,73	57,3900	41.323.367,05	USD 537.147,72	37,5000	20.143.039,50	27.735.958,50
Bancos	USD 32.511,18	57,3900	1.865.816,62	USD 58.288,30	37,5000	2.185.811,26	3.009.752,84
Fondos a Rendir	USD 9.862,83	57,3900	566.027,81	USD 8.928,66	37,5000	334.824,75	461.036,94
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas	USD 988.422,08	57,3900	56.725.543,17	USD 2.723.681,38	37,5000	102.138.051,75	140.638.991,67
Deudores por ventas a plazo	USD 2.317.981,73	57,3900	133.028.971,48	USD 2.076.774,73	37,5000	77.879.052,38	107.235.562,17
ACTIVO NO CORRIENTE							
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas a plazo	USD 0,00	57,3900	0,00	USD 325.257,00	37,5000	12.197.137,50	16.794.848,64
TOTAL ACTIVO	USD 4.068.822,55 EUR 0,00		233.509.726,13	USD 5.730.077,79 EUR 0,00		214.877.917,14	295.876.150,76
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 686.400,00	57,5900	39.529.776,00	USD 654.385,57	37,7000	24.670.336,05	33.969.819,54
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 1.750.000,00	57,5900	100.782.500,00	USD 1.500.000,00	37,7000	56.550.000,00	77.866.523,22
Intereses devengados Oblig. Negoc.	USD 68.938,12	57,5900	3.970.146,14	USD 23.013,33	37,7000	867.602,65	1.194.645,48
Otras Obligaciones a Pagar	USD 0,00	57,5900	0,00	USD 300.000,00	37,7000	11.310.000,00	15.573.304,64
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 1.091.500,00	57,5900	62.859.485,00	USD 1.309.800,00	37,7000	49.379.460,00	67.993.048,08
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 1.000.000,00	57,5900	57.590.000,00	USD 2.000.000,00	37,7000	75.400.000,00	103.822.030,97
TOTAL PASIVO	USD 4.596.838,12		264.731.907,14	USD 5.787.198,90		218.177.398,70	300.419.371,93

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 08 de noviembre de 2019

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 30/09/2019
Sueldos	6.620.439,48	5.636.073,93	12.256.513,41
Cargas Sociales	1.418.814,53	1.298.404,89	2.717.219,42
Capacitación	142.167,86	3.573,46	145.741,32
Honorarios Profesionales	5.095.213,06	75.751,53	5.170.964,59
Gastos Institucionales		1.189.800,29	1.189.800,29
Impresos, Papelería, Útiles	364.225,63	212.700,74	576.926,37
Alquileres Pagados	973.515,41	534.927,01	1.508.442,42
Comunicaciones	561.102,65	450.429,55	1.011.532,20
Depreciaciones	2.251.096,20	2.679.471,49	4.930.567,69
Seguros		1.094.433,84	1.094.433,84
Movilidad y Viáticos	1.031.509,41	164.143,57	1.195.652,98
Gastos de Oficina	1.658.782,04	913.172,89	2.571.954,93
Gastos de post-venta		2.886.473,32	2.886.473,32
Eventos		566.233,87	566.233,87
Gastos Generales	4.105.686,39	3.596.152,51	7.701.838,90
Imp. s/los Ing. Brutos		18.544.860,75	18.544.860,75
Contrib.Com.Ind.Mun.Cba.		7.119.297,38	7.119.297,38
Impuestos y tasas vs.		5.299.200,26	5.299.200,26
Servicios Varios	1.821.470,49	739.343,66	2.560.814,15
Publicidad		10.106.189,12	10.106.189,12
Expensas y seguridad		3.139.633,95	3.139.633,95
TOTALES AL 30/06/2019	26.044.023,15	66.250.268,01	92.294.291,16

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.


FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 30/09/2019

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

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	30/09/2019	31/12/2018	PASIVO	30/09/2019	31/12/2018
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	82.753.627,21	50.016.398,96	Deudas comerciales	217.545.086,73	203.440.247,57
Créditos por ventas	340.503.351,16	374.354.892,64	Remuneraciones y Cargas Sociales	30.784.475,83	23.989.568,96
Otros créditos	39.865.081,51	58.744.182,62	Cargas Fiscales	47.398.916,98	41.124.742,18
Inversiones	0,00	1.514.645,01	Anticipos de Clientes	744.399.516,52	859.226.873,88
Bienes de cambio	1.792.626.491,50	1.629.700.405,64	Préstamos	243.526.033,95	153.687.003,79
			Otras Deudas	7.295.014,98	21.758.378,86
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>2.255.748.551,38</u>	<u>2.114.330.524,87</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>1.290.949.044,99</u>	<u>1.303.226.815,24</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por ventas	0,00	16.794.848,64	Deudas comerciales	62.859.485,00	67.993.048,08
Otros créditos	4.015.649,12	4.558.572,50	Cargas Fiscales	256.943.612,92	324.020.105,27
Inversiones	287.434.359,27	329.966.484,21	Anticipos de Clientes	1.230.853.583,07	936.726.176,67
Bienes de cambio	1.829.158.774,67	1.695.241.523,85	Préstamos	138.931.612,51	204.206.611,37
Bienes de uso	257.308.676,83	252.062.195,34	Otras Deudas	765.373.357,78	695.473.263,88
Activos intangibles	226.613,61	252.440,60			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>2.378.144.073,50</u>	<u>2.298.876.065,14</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>2.454.961.651,28</u>	<u>2.228.419.205,27</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>3.745.910.696,27</u>	<u>3.531.646.020,51</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>887.981.928,61</u>	<u>881.560.569,50</u>
TOTAL ACTIVO	<u>4.633.892.624,88</u>	<u>4.413.206.590,01</u>	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	<u>4.633.892.624,88</u>	<u>4.413.206.590,01</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



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 PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/09/2019</u>
Ingresos por Ventas	397.896.681,79
Costo de Ventas	(378.722.650,42)
Resultado Bruto	<u>19.174.031,37</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	129.272.593,80
Gastos de administración	(26.199.869,24)
Gastos de comercialización	(66.250.268,01)
Resultado de inversiones en entes relacionados	4.523.730,39
Resultados financieros, por tenencia y conversión	
Generados por activos	196.740.173,86
Generados por pasivos	(78.517.992,85)
RECPAM neto	32.914.532,97
Otros ingresos y egresos	(118.351.097,41)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>93.305.834,88</u>
Impuesto a las Ganancias	(31.405.088,43)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>61.900.746,45</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00
Resultado del período: Ganancia	<u><u>61.900.746,45</u></u>

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.

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 PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**
Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	30/09/2019
Efectivo al Inicio	50.016.398,97
Efectivo al cierre	82.753.627,21
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	32.737.228,24
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Resultado del ejercicio: Ganancia	69.459.500,00
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	91.068.445,70
e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	31.444.680,03
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	10.253.945,81
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso	15.423.604,13
Amortización de Activos Intangibles	70.084,56
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	50.646.390,13
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	8.278.269,81
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(296.829.567,17)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	8.971.276,07
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	6.794.906,87
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(94.656.187,40)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	179.300.049,02
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	64.770.299,91
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	(57.230.874,07)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	144.995.697,47
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(20.714.343,21)
Inversión en Fideicomisos	9.952.379,43
Participación en Sociedades	25.007.222,45
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	14.245.258,67
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	30.707.739,71
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(33.570.000,00)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	1.810.184,80
Pago de dividendos	(55.479.387,34)
Plazos Fijos - Fondos Comunes de Inversión	1.514.645,01
Intereses sobre deudas pagados en el período	(71.486.910,08)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	(126.503.727,90)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	32.737.228,24

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

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



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 PERÍODO DE NUEVE MESES INICIADO EL 01/01/2019 Y FINALIZADO EL 30/09/2019**

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:

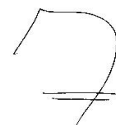
SOCIEDADES	Fecha de cierre del período	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	30/09/2019	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	30/09/2019	100,00

Véase nuestro informe de fecha 08 de noviembre 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.



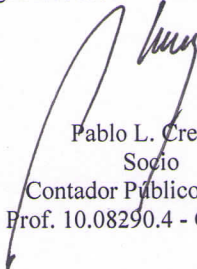
FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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 12, Anexos A, B, C, F, G y H y Estados Contables Consolidados) de **EDISUR S.A.**, correspondientes al período intermedio de nueve meses iniciado el 1° de enero de 2019 y finalizado el 30 de septiembre 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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS CONTABLES DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
EDISUR S.A.
CUIT 30-70941894-3
Av. Rogelio Nores Martínez 2649 – 8° B – B° Jardín
C.P. 5014 - CÓRDOBA

I-Informe sobre los estados contables de períodos intermedios

a) Introducción

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N° 1 a 12 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.** con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota 1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 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 período intermedio actual.

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

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

c) Responsabilidad del auditor

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



///

EDISUR S.A. - 08/2019 - Este formulario contiene medidas de seguridad documental.

///

d) Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 septiembre de 2019 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

<u>Estado de Situación Patrimonial</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Activo	\$ 4.633.872.466,98	\$ 4.402.500.008,17
Pasivo	\$ 3.745.890.538,37	\$ 3.520.939.438,67
Patrimonio Neto	\$ 887.981.928,61	\$ 881.560.569,50

<u>Estado de Resultados</u>	<u>30/09/2019</u>
Resultado del período: Ganancia	\$ 61.900.746,45

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de septiembre de 2019 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 2.469.652,48, no exigibles a dicha fecha.

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

Ciudad de Córdoba, 08 de noviembre 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.



B 00475317

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

a) **CRESPO PABLO LUIS**
Inscrito en la matrícula de **CONTADOR PUBLICO** Nº 10.08290.4
Comitente: **EDISUR S.A.**

Fecha de cierre: **septiembre 2019** Intervención Nº **406710**
Activo: **4.633.872.466,98** Pasivo: **3.745.890.538,37**
P. Neto: **887.981.928,61** Resultado: **61.900.746,45**
Var. E.F.E.: **32.742.415,57**

Oblea Nº 0100898327
Lugar y fecha: **Córdoba** martes, 12 de noviembre de 2019



Nº 10.08290.4 / 12-1-12

Firma registrada del profesional

CPCE

ROMINA P. CARANDO
Gerencia Técnica
C. P. C. E. - Córdoba

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

INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

CUIT 30-70941894-3

Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° piso "B" – B° Jardín

C.P. 5014 - CORDOBA

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

1. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de septiembre de 2019.
- b) Estado de resultados por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período intermedio de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2019.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 12, anexos A, B, C, F, G y H, y estados contables consolidados.

2. ALCANCE DE LA REVISIÓN LIMITADA

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

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados en el párrafo 1., he revisado el trabajo efectuado por el auditor externo Pablo L. Crespo, quien emitió su informe de fecha 08 de noviembre de 2019 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión limitada efectuada por dicho profesional.

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

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

///

///

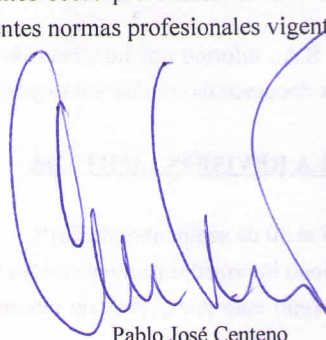
3. CONCLUSIÓN

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

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

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

Córdoba, 08 de noviembre de 2019.-



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