
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES 2023

MEMORIA

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea de Accionistas de la sociedad **EDISUR S.A.**, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, la Memoria Anual y los Estados Contables correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023.

INDICE

Carta del Directorio

I. Identificación de la Compañía

I.1. Información básica

I.2. Perfil de la empresa

I.3. Trayectoria

II. Estructura Corporativa

II.1. Organización interna: Directorio y Equipo

II.2. Modelo de Negocios Integral

III. Estrategia Comercial

III.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales

III.1.a Nuevo proyecto residencial: Las Tipas

III.1.b Entrega de emprendimientos: Nuestras Raíces Condominio y Casonas de San Benito

III.1.c Manantiales Sustentable: certificación Leed for Cities and Community

IV. Estrategia Financiera

IV.1. Emisión de Obligaciones Negociables

V. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

VII. Hechos relevantes del ejercicio

VIII. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

En contextos de incertidumbre económicos y también políticos como el que vivimos en 2023 resulta imprescindible contar con la flexibilidad suficiente para adaptarse a los cambios del mercado, las nuevas reglas de juego y hasta nuevos procesos culturales y sociales. Esto nos exige agudizar al máximo el ingenio y esfuerzos para avanzar, aún cuando las condiciones son poco favorables.

Este panorama pone de manifiesto nuevamente una de nuestras ventajas competitivas como compañía, aquel concepto establecido en los '80 por Michael Porter, importante académico americano, vuelve a cobrar sentido. Entendemos que nos caracteriza una *mezcla única de valor* que se relaciona con tejer lazos, establecer alianzas que son determinantes y se convierten en un factor clave de crecimiento bajo un esquema en el que ganamos todos.

Así, el resultado del balance de **EDISUR S.A.** fue de \$ 6.562.549.180,53 un muy buen resultado bajo las condiciones políticas y económicas del país. Aún, con un último trimestre del año en el que el Índice de Costos de la Construcción varió un 70%, lo cual repercutió en el costo de las obras en marcha, mientras que los precios de los inmuebles y las ventas, no se acomodaron de ese modo. Este resultado, retomando la reflexión del principio, en gran parte se explica por la forma en que trabajamos tanto con inversores y empresas privadas como con el sector público, lo que nos permitió avanzar proyectos en marcha y desarrollar nuevos, siempre con el foco puesto en que de esta manera encontramos la dinámica y la sinergia que nos permite crecer y hacer crecer.

Alianzas con privados

En este sentido, concertamos la operación de un terreno de 163.868 m² -poco más de 16 hectáreas- a una cooperativa de vivienda con la que mantenemos vínculo hace varios años y hemos realizado distinto tipo de operaciones, todas relacionadas con la compra – venta de terrenos próximos a Manantiales, nuestro desarrollo inmobiliario más importante ubicado en el sector suroeste de la ciudad de Córdoba. Esta cooperativa cuenta con una propuesta habitacional que llega a un segmento de clientes que complementa nuestra demanda y, además, mantiene un ritmo constante en las obras y entrega de las unidades lo que genera la consolidación rápida de la zona donde desarrolla.

Asimismo, entregamos la primera torre de Casonas de San Benito, un proyecto mixto residencial y comercial en Manantiales que desarrollamos a partir de una alianza con un grupo familiar de inversores. Esta primera Casona cuenta con 40 departamentos de 1 y 2 dormitorios junto con locales comerciales en planta baja, lo que en total suman 5.200 m² cubiertos. El proyecto completo es de tres Casonas que suman 16.400 m² cubiertos

y amenites como pileta y Club House. Es el primer proyecto de este estilo en el incluimos la particularidad de un basamento comercial con el cual impulsamos el crecimiento del corredor comercial La Cañada Sur en Manantiales donde además de estos locales construimos sobre este corredor nuestro propio Edificio Corporativo y se encuentra en funcionamiento Las Quinchas el primer paseo gastronómico a cielo abierto en la zona.

En esta línea y en el marco de un acuerdo con el Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR), es que dimos la posesión de una primera etapa de Nuestras Raíces Condominio, también ubicado en Manantiales, próximo al corredor de Av. Circunvalación. Se trata de la primera torre de 3.446 m² cubiertos (36 departamentos de 2 y 3 dormitorios), junto con amenities tales como pileta, SUM (Salón de Usos Múltiples) y cocheras cubiertas y descubiertas. El emprendimiento completo es de tres torres que suman 11.968 m² y un total de 108 departamentos que también proyectamos bajo el formato “Casonas”- condominio privado de baja altura- un “emblema” para nuestra empresa con el que innovamos en el mercado hace más de 20 años ofreciendo un nuevo estilo de vida donde combinamos la seguridad y los espacios de un departamento con las comodidades de una casa como pileta, parque y espacios verdes, entre otros.

A partir de este acuerdo, nos comprometimos al desarrollo de este condominio privado, mientras que el sindicato entrega terrenos para futuros proyectos. Este condominio privado se convierte el proyecto N° 14 en nuestra experiencia en el formato Casonas y el N° 7 de este estilo en Manantiales.

Acuerdo con el sector público

Con el espíritu de articular esfuerzos y con la fuerte convicción de que el trabajo entre el sector público y privado no solo es posible sino imprescindible para lograr beneficios que redunden en la sociedad, firmamos un convenio con la Municipalidad de Córdoba para el *saneamiento integral y urbanización del asentamiento denominado Villa La Lonja*. Se trata de un barrio vulnerable de unas 210 familias aproximadamente, ubicado entre la intersección de calles Río Negro y Av. Baigorria, en el sector suroeste de la ciudad. Este convenio es el primero de este tipo entre el gobierno municipal y una empresa privada, lo cual marca un antecedente importante y una experiencia para replicar. A partir de un trabajo activo y consensuado con los residentes del barrio y la Municipalidad, se formalizó este acuerdo que implica la radicación *in situ* y la integración urbana del conjunto de familias a un proceso de regularización dominial. Por lo tanto, por un lado, aportamos parte de la tierra a la Municipalidad y el título de propiedad individual a favor de cada beneficiario y por otro, nos comprometimos a dotar de obras de infraestructura al sector, que incluye el tendido de redes de cloacas, agua potable, vial, alumbrado público y desagües pluviales. Estas iniciativas persiguen el objetivo de promover un ambiente socio-ambiental que favorezca la calidad de vida de los residentes, quienes pasan de una situación de informalidad a la de residente permanente y dueño de una vivienda propia. Con este acuerdo, cumplimos con uno de los requisitos comprometidos en los distintos Convenios Urbanísticos que firmamos con

el municipio, que exige donar el 2% de la superficie urbanizada al Banco Municipal de Inmuebles, cuya finalidad es satisfacer la demanda de tierra para la promoción de vivienda propia a los sectores menos favorecidos. De este modo, del total de polígono de terrenos de 101.505,40 m² (poco más de 10 hectáreas) que comprende este sector de Villa La Lonja, Ferrer y Obrador (tres barrios populares), aportamos 72.971,36 m² (más de 7 hectáreas) y ya avanzamos en la readecuación y reubicación de viviendas, extracción de árboles, corrimiento de tendidos informales de agua y energía, saneamiento de pozos negros y se ejecutaron las obras de agua y cloaca. Asimismo, en el terreno que queda bajo propiedad de nuestra empresa sobre Av. Baigorria proyectamos un sector comercial como importante vía de acceso a Manantiales.

Operaciones Concertadas

Respecto al movimiento que tuvo la compañía, registramos un importante número de operaciones concertadas, más de 330 que suman Edisur S.A y los fideicomisos de los que forma parte. En este sentido, los loteos en Manantiales tuvieron un protagonismo preponderante, como es el caso de Abras, una urbanización con vigilancia que pusimos al mercado una segunda etapa de más de 300 lotes en 2022 con la que mantuvimos una buena respuesta de un público inversor principalmente. Asimismo, se registraron operaciones de Las Tipas un nuevo barrio residencial que lanzamos en la última etapa del año 2023 con una propuesta renovada y jerarquizada tanto en su diseño, tamaño de los lotes como en los amenities proyectados. Además, continúan con un buen ritmo barrios también ubicados en Manantiales que presentan un estado de consolidación avanzado que llevar varios años de comercialización. En otra categoría de producto, los departamentos de Flats del Parque, un proyecto que cuenta con una primera etapa de tres torres y espacios comunes, tuvo un desempeño excepcional la primera parte del año gracias al crédito hipotecario Bancor con destino a primera vivienda. Esta línea aplicó a estos departamentos a partir de un acuerdo que firmamos con el Banco de la Provincia de Córdoba que dio la posibilidad al consumidor final de llegar a la vivienda propia. Por último, pusimos en el mercado Torre Verante, un edificio de departamentos de 3.500 m² cubiertos ubicado en barrio Nueva Córdoba, uno de los sectores más dinámicos de la ciudad, con el que apuntamos a cubrir la demanda de un público inversor que busca una propuesta de este tipo para renta.

Política de compra- venta de terrenos

En otra línea estratégica que llevamos adelante relacionada con una política de stock de tierra basada en la compra – venta de importantes parcelas ubicadas estratégicamente es que adquirimos 514 hectáreas en las Sierras de Córdoba, en el sector de Nono. Se trata de 358 hectáreas en Las Lomas y 156 hectáreas en Los Rodelitos, ambos terrenos apuntan a incrementar el banco de tierra de la compañía y con la proyección de futuros desarrollos turísticos.

Manantiales un desarrollo a gran escala y sustentable

Para cerrar es importante destacar que obtuvimos la certificación “*Leed for Cities and Communities*” para Manantiales, nuestro principal emprendimiento de más de 1.150 hectáreas en donde avanzamos un master plan residencial, comercial, deportivo e institucional que presenta un alto grado de consolidación con más de 14 años de desarrollo.

Luego de un trabajo de tres años entre los equipos técnicos de nuestra empresa y una consultora externa es que logramos este reconocimiento internacional en la categoría Gold por la Planificación y el Diseño Integrado de todo el proyecto.

LEED- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental - (sigla de Leadership in Energy & Environmental Design) para ciudades y comunidades lo otorga el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council). La certificación toma en cuenta distintas categorías tales como: sistemas naturales y ecología, transporte y uso del suelo, eficiencia en agua, energía y emisiones de gases invernadero, entre otras. Todos estos factores contribuyen a mejorar la calidad de vida.

En este sentido se reconoció de Manantiales la planificación y el diseño del territorio, la recuperación del entorno natural, la cantidad y calidad de espacios verdes, la complejidad de actividades (comerciales, institucionales, educativas, deportivas, etc), la gestión de grandes obras de infraestructura comunitaria y de servicios en convenios y alianzas con actores claves y la vocación permanente de acceso a la vivienda. Sin embargo, marca desafíos que quedan por delante y se relacionan con el ahorro de energía, el uso eficiente del agua, la gestión integrada de residuos, mejorar el acceso a la vivienda y distintas iniciativas con los vecinos y la comunidad, entre otras.

Este reconocimiento es importante no solo para el proyecto, sino también para Córdoba y Argentina, dado que es la única comunidad leed en Argentina y una de las primeras en Latinoamérica, lo que implica abrir el camino para seguir en esta línea de trabajo que toma en cuenta el triple impacto dejando a Córdoba como pionera en estos temas y con el compromiso de promover su continuidad.

EL DIRECTORIO

I.IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

Domicilio: Av. Nores Martínez 2649. 8º Piso B. Barrio Jardín. CP: 5016. Córdoba.

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

Sitio Web: www.grupoedisur.com.ar

Redes Sociales:

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

Asesoramiento Comercial: 0810-888-3347

Oficinas de atención comercial: Ciudad de Córdoba

- **Zona Sur:** Av. Rogelio Nores Martínez 2649
- **Manantiales:** Av. Cruz Roja y Río Negro
 - Manantiales I: en Lomas de Manantiales
 - Manantiales II: en Prados de Manantiales

I.2 Perfil de la empresa

EDISUR S.A es una de las empresas que forma parte de nuestra marca GRUPO EDISUR, que tiene bajo su propiedad distintas unidades de negocios en el rubro de la construcción y el desarrollo urbano, todas con sede en la ciudad de Córdoba, Argentina.

En EDISUR la unidad de la compañía enfocada en real estate, hemos llevado adelante más de 60 proyectos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este, Uruguay. Nuestros productos cubren la demanda de distintos públicos y segmentos de clientes: departamentos en Casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, housing, casas y oficinas. Además, comenzamos la construcción de locales comerciales de mediana escala que amplían nuestro *portfolio*. También ejecutamos importantes obras de infraestructura, conectividad y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad. Planificación de proyectos integrados a la mancha urbana.

Promovemos distintas líneas de trabajo, por un lado, nos dedicamos a proyectos de gran escala y alto impacto que implica transformar y urbanizar importantes sectores. Por otro, aplicamos una política de stock de tierra bajo un esquema de compra y venta de macroparcels a otras empresas e instituciones para el desarrollo de emprendimientos residenciales, productivos y comerciales que promuevan la actividad económica, brinden servicios y consoliden las zonas intervenidas.

Aplicamos esta estrategia y visión urbanística lo que implica una gran capacidad de:

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

El GRUPO cuenta además con las unidades de negocios: Steelplex, una fábrica de perfiles de acero galvanizado bajo el sistema Steel Frame; Windplex, una fábrica de aberturas de aluminio y una empresa de arquitectura modular y construcción off site.

I.3 Trayectoria

Con EDISUR llevamos 24 años en el mercado, hemos transitado un camino cargado de proyectos, iniciativas y desafíos que han logrado posicionar a la empresa como líder en propuestas, emprendimientos y esquemas de negocios.

- **60 Emprendimientos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este (Uruguay).**
 - 20 emprendimientos en desarrollo simultáneo.

- **Más de 10.000 lotes en 30 proyectos entre countries y urbanizaciones.**
 - Más de 8.700 lotes urbanizados.

- **Más de 3.100 departamentos, casas, locales y oficinas en 31 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.**
 - Más de 2.300 unidades terminadas.

- **Más de 50 obras de infraestructura, servicios subterráneos y conectividad.**

- **Más de 400 profesionales, administrativos, técnicos, operarios y en mantenimiento.**
 - Más de 30 asesores comerciales propios.

- **Más de 10.000 familias propietarias.**

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

II.1 Organización interna: Directorio y Equipo

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

Directores

Horacio Parga – Presidente

- Es Contador Público egresado de la Universidad Nacional de Córdoba y egresado del Programa de Alta Dirección (PAD) en el Instituto de Altos Estudios Empresariales (IAE).
- Fue Presidente de la Bolsa de Comercio de Córdoba, institución en la que se desempeñó también como Vicepresidente.
- Fue Presidente de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) y ejerció además como Vicepresidente.
- Desarrolló una intensa y amplia actividad en el sector financiero en Buenos Aires como agente de Bolsa, Director del Banco de Valores, del Instituto Argentino de Mercado de Capitales y Vicepresidente del Mercado de Valores de Buenos Aires.
- Ha ofrecido distintas conferencias en Argentina y en el exterior, tanto respecto a la realidad del sector desarrollista e inmobiliario como al mercado de capitales.

Rubén Beccacece – Vicepresidente

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

Fernando Reyna - Director Titular

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

Equipo

Un equipo directivo y más de 400 profesionales, técnicos, administrativos y operarios en obra y mantenimiento, conformamos distintas áreas complementarias que articulamos objetivos, proyectos y resultados.

Áreas de trabajo:

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

II.2 Modelo de Negocios Integral

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

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



III. ESTRATEGIA COMERCIAL

III.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales

Aplicamos nuestra estrategia y visión urbanística en Manantiales nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. En las más de 1.150 hectáreas avanzamos un master plan residencial, comercial, deportivo e institucional que presenta un alto grado de consolidación con más de 14 años de desarrollo.

En la actualidad Manantiales cuenta con 40 emprendimientos entre countries, urbanizaciones, edificios, condominios privados de Casonas, housing, casas, locales comerciales y oficinas, de los cuales el 45% están terminados. Hoy residen más de 15.000 personas y la proyección a 15 años es que terminen viviendo unos 120 mil residentes.

Manantiales está en una etapa de madurez y con una propuesta de valor muy diversa. Gran variedad de productos residenciales terminados y otros en etapa de lanzamiento, bancos de tierra con infraestructura, locales comerciales en funcionamiento y con posibilidades de expansión y tecnología constructiva que nos está permitiendo no solo mejorar el proceso sino también el producto final para el usuario.

Tenemos una forma de trabajar como empresa que tiene en cuenta lo que se denomina el triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, acciones de contención e integración con barrios vecinos, pero somos conscientes que tenemos que estar atentos a nuevas tendencias que priorizan el cuidado del ambiente, donde se hace necesario una mayor coordinación entre lo público y lo privado.

Avanzamos en lo que denominamos [Manantiales Plataforma 360](#), entendemos que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores. Disponemos de sectores en reserva distribuidos en 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares) que son una oportunidad para distintos desarrollos.

- Contamos con un importante banco de tierra y una definida estrategia de reserva.
- Sostenemos de manera permanente la inversión en obras e infraestructura que promueven una constante consolidación y revalorización.
- Llevamos adelante experiencias en Alianzas Públicas y Privadas.
- El sector cuenta con su propia potencia y proyección económica en cuanto a demanda, conectividad, circulación y flujo económico.

Hoy en Manantiales más de 120 marcas, empresas e instituciones prestan servicios en distintos rubros como salud, deportes, educación y gastronomía.

III.1. a Nuevo proyecto residencial: Las Tipas

En 2023 presentamos [Las Tipas](#), un nuevo barrio residencial que se convierte en el proyecto número 40 en Manantiales. Este proyecto lo desarrolla el Fideicomiso Edisur I, donde **EDISUR S.A** participa en su calidad de fiduciante desarrollista.

Las Tipas es una propuesta superadora en la categoría de lotes. Se caracteriza por distintos atributos que realzan su diferencial: el diseño del barrio con lotes de mayores dimensiones- entre 350 y 450 m² - es atravesado por El Parque La Cañada, amenities de jerarquía que integran espacios deportivos y de recreación, y una propuesta comercial que iniciamos con un precio en preventive interesante, lo que impulsó una buena recepción de inversores, colocando 90 lotes en poco más de 3 meses. Lanzamos una primera etapa de más de 300 lotes a la venta.

Principales características:

- **Diseño del barrio.** Comprende 690 lotes desde los 350 a 450 metros cuadrados, con la infraestructura subterránea de todos los servicios (agua, luz, cloacas, gas e infraestructura para futuro tendido de fibra óptica). Cuenta con calles diferenciadas: perimetrales con movilidad rápida (como avenidas) y calles internas, que promueven movilizarse de manera más lenta con prioridad del peatón.



- **Ubicación e hiperconectividad.** Dispone de múltiples accesos desde distintos puntos de la ciudad por Av. Circunvalación. Además de su ubicación en el corazón de Manantiales II, cercano al Colegio FASTA Santo Cura Brochero, a ElClub y Ateneo Juventus, también se encuentra próximo a dos corredores comerciales, uno de ellos sobre el Bv. Bonciolini, con los primeros locales en funcionamiento.

- **Espacios verdes.** El Parque La Cañada, el tercero más importante de la ciudad, en este sector se destaca por su protagonismo, ya que será de una dimensión que duplica la que hoy se visibiliza en Manantiales I. Además, la disposición del terreno con bajadas hacia el cauce del Parque La Cañada otorga vistas privilegiadas a las sierras. A su vez, se planifican plazas barriales, a una distancia máxima -a pie- de 5 minutos. En total, son 8 hectáreas de espacio verde entre las plazas y el Parque La Cañada.



- **Espacio deportivo y recreativo exclusivo** diseñado por Estudio Montevideo. Sobre el Parque La Cañada, integra quinchos, 1 cancha de fútbol 7 y 1 cancha de pádel.



Nota Principal

viernes 24 de noviembre | 2023

Así es Las Tipas, el barrio N° 40 de Edisur en el corazón de Manantiales II (“el lugar donde vas a querer vivir”)

Con un perfil netamente residencial, esta vez **Edisur** sale a ofrecer lotes más grandes en el corazón de “una ciudad” (**Manantiales II**) que empieza a consolidarse y a quedar cada vez más impactante. El nuevo barrio se llama Las Tipas y está atravesado por El Parque La Cañada. Cuenta con amenities de jerarquía que integran espacios deportivos y de recreación. Antes de lanzarlo ya vendieron 30 unidades porque el precio de preventa, aseguran, “es más que conveniente”.



Notas más leídas

- 1 El “homeschooling” ya tiene una escuela oficial en Argentina (cómo es el método de enseñanza en casa que cuesta solo US\$ 350 anuales)
- 2 Se empieza a hacer realidad el sueño de Mateo Salvatto: Burger King Argentina incorpora Háblalo en sus locales (y la app empieza a ser un estándar)
- 3 La oferta está sobre la mesa: los 10 puntos que Milei propone para el Pacto de Mayo (Córdoba en el centro de la “refundación de la Argentina”)

<https://infonegocios.info/nota-principal/asi-es-las-tipas-el-barrio-n0-40-de-edisur-en-el-corazon-de-manantiales-ii-el-lugar-donde-vas-a-querer-vivir>

III.1.b Entrega de emprendimientos: Nuestras Raíces Condominio y Casonas de San Benito

Durante 2023 dimos posesión de la primera torre de dos proyectos que ejecutamos a partir de distintos tipos de alianzas, una con un sindicato y otra con un grupo familiar inversor. Ambos proyectos ubicados en Manantiales los desarrollamos bajo el formato “Casonas” una tipología con la que innovamos en el mercado de Córdoba hace más de 20 años y hoy es un estilo de vida valorado y buscado por clientes. Se trata de condominios privados de departamentos de baja altura -entre 3 y 5 pisos-, amenities de jerarquía y espacios parqueados.

Nuestras Raíces Condominio

Desarrollamos este proyecto para el Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR). Entregamos la primera etapa del proyecto que incluye una torre con 36 departamentos (la Torre II del proyecto que se encuentra en el centro del terreno), SUM, pileta, garita de ingreso y 54 cocheras entre las cubiertas para los departamentos y descubiertas de cortesía.

Realizamos un corte de cinta formal juntos a la Comisión Directiva del Sindicato y Directores de Edisur para dejar inaugurado el proyecto.





Datos completos del proyecto

- Cantidad de Casonas: 3 torres
- Cantidad de unidades: 108 departamentos de 2 y 3 dormitorios.
- Superficie del terreno: 16.200 m²
- Superficie cubierta de cada torre: 3.446 m²
- Superficie cubierta total: 11.968 m²
- Amenities: SUM y pileta
- Terraza: área de lavado, bauleras y tendederos individuales para cada condominio.
- Cocheras: 118 cocheras cubiertas en PB y 34 cocheras de cortesía descubiertas.
- Calles pavimentadas
- Infraestructura integral subterránea.
- Senderos peatonales de acceso.
- Recorridos exteriores con equipamiento de esparcimiento.

Casonas de San Benito

Avanzamos este emprendimiento en alianza con un grupo familiar inversor. Se trata de un proyecto de Casonas con la particularidad que lo diseñamos mixto: residencial con un basamento comercial. Entregamos la primera Casona del proyecto que incluye 40 departamentos de 1 y 2 dormitorios junto con cocheras cubiertas en subsuelo. Dimos posesión del proyecto a los inversores junto a Directores de Edisur y los equipos de trabajo de la empresa.



Datos completos del proyecto

- Cantidad de Casonas: 3 torres
- Cantidad de unidades: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios.
- Cantidad de locales: 15 locales comerciales en PB – enmarcados en un paseo comercial, con senderos, espacios verdes y de permanencia.
- Superficie del terreno: 12.166.12 m²
- Superficie cubierta de cada torre: 5.200 m²
- Superficie cubierta total: 16.400 m²
- Amenities: Club House y pileta
- Cocheras: cubiertas y descubiertas
- Calles pavimentadas
- Infraestructura integral subterránea.
- Senderos peatonales de acceso.
- Recorridos exteriores con equipamiento de esparcimiento.



III.1.c Manantiales Sustentable: certificación Leed for Cities and Communities

Trabajamos de manera sostenible como política de empresa. Tomamos la decisión de estar en este camino y sostenerlo ya que entendemos tenemos la responsabilidad de hacerlo debido a la magnitud de lo que intervenimos en la ciudad. Es por ello que en Manantiales proyectamos y desarrollamos atendiendo el triple impacto: ambiental, económico y social.

En este sentido es que a fines de 2023, y luego de un trabajo de tres años es que obtuvimos la certificación [“Leed for Cities and Communities” para Manantiales](#), nuestro principal emprendimiento de más de 1.115 hectáreas ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. Logramos la categoría Gold que reconoce tanto en la **Planificación como en el Diseño Integrado de todo el proyecto**.



LEED- Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental - (sigla de Leadership in Energy & Environmental Design) para ciudades y comunidades es un sistema de certificación internacional que acredita el desarrollo y construcción de manera sostenible, lo otorga el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council).

Es un reconocimiento importante no solo para este proyecto, sino también para Córdoba y Argentina, dado que es la única comunidad sustentable en Argentina y una de las primeras en Latinoamérica. Lo cual, abre el camino de estos reconocimientos internacionales dejando a Córdoba como pionera y promoviendo su continuidad.



Para Manantiales se evaluaron 39 ítems dentro de 7 categorías, lo cual deja como resultado que se reconoce de Manantiales la planificación y el diseño del territorio, la recuperación del entorno natural, la cantidad y calidad de espacios verdes, la complejidad de actividades (comerciales, institucionales, educativas, deportivas, etc), la gestión de grandes obras de infraestructura comunitaria y de servicios en convenios y alianzas con actores claves y la vocación permanente de acceso a la vivienda. Sin embargo, marca desafíos que quedan por delante y se relacionan con el ahorro de energía, el uso eficiente del agua, la gestión integrada de residuos, mejorar el acceso a la vivienda y distintas iniciativas con los vecinos y la comunidad, entre otras.

Esta certificación nos da la posibilidad de ordenar lo que veníamos haciendo, transparentarlo, comunicarlo y lo más importante nos muestra los enormes desafíos que quedan por delante.



LN | propiedades

En Córdoba: un desarrollo inmobiliario logró la primera certificación de sustentabilidad internacional del país

Se trata de un emplazamiento de 1000 hectáreas en el suroeste de Córdoba Capital; ya viven 15.000 personas y la expectativa es que sean 100.000 en una década

17 de febrero de 2024 • 23:22



Gabriela Origlia
PARA LA NACION



El desarrollo está en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba; son 10.000 hectáreas.



ESCUCHAR



CÓRDOBA.- Una desarrollista cordobesa es la **única en la Argentina y una de las primeras en Latinoamérica** en obtener la certificación “**Leed for Cities and Communities**” para un emprendimiento de **1000 hectáreas** ubicado en la zona suroeste de la ciudad de **Córdoba**. La certificación, otorgada por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), **evalúa la sostenibilidad y la calidad de vida en una comunidad.**

<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/construccion-y-diseño/en-cordoba-un-desarrollo-inmobiliario-logro-la-primera-certificacion-de-sustentabilidad-nid17022024/>



Convertí tu local en Punto HOP

HOP Envíos Más información >

Más leídas de Propiedades



Propiedades. Habló el arquitecto de la casa “invisible” en construcción que desorientó y enoja a los vecinos de Carlió

IV. ESTRATEGIA FINANCIERA

IV. 1 Emisión de Obligaciones Negociables

Desde 2003 ingresamos al Mercado de Capitales con la emisión de Obligaciones Negociables Régimen Pyme, convirtiéndonos en la primera empresa cordobesa del rubro desarrollista en utilizar este instrumento financiero. Esta estrategia nos permitió financiarnos a mediano plazo y a profesionalizar la empresa debido a las exigencias de esta herramienta.

En noviembre de 2023 realizamos una nueva emisión por U\$S 5.000.000 serie I en el marco de un programa de inversión por hasta U\$S 13.000.000 que la Comisión Nacional de Valores aprobó en marzo del mismo año.

El destino de los fondos es para pago de materiales, mano de obra y proveedores de obras de emprendimientos inmobiliario en curso de ejecución, y adicionalmente para la integración de capital de trabajo y refinanciación de pasivos. Actualmente la empresa tiene en marcha unas 20 obras entre loteos, casas, edificios, obras importantes para la provisión de servicios (estación elevadora de agua, transformadora de electricidad, troncal de cloacas) y un club deportivo, entre otras.

La emisión cuenta con un plazo de 48 meses, con un interés de 8,75% nominal anual sobre saldo de capital. Los colocadores de la emisión fueron S&C Inversiones S.A., Dracma S.A., Petrini Valores S.A. y Compañía de Inversiones Bursátiles S.A.

Contamos con un historial financiero de haber realizado 5 emisiones de Obligaciones Negociables por un monto total de U\$S 13.000.000, todas las emisiones fueron colocadas y canceladas en tiempo y forma.

V. RESULTADO DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

Si bien Edisur S.A. muestra en su utilidad neta una disminución respecto al ejercicio anterior, en consonancia con la situación económica y política por la que está atravesando el país, consideramos que el resultado obtenido fue bueno.

Los Ingresos por venta ascienden a \$8.534.422.763,92, disminuyendo un 48% respecto al ejercicio anterior. Esto se debe en gran medida a que en el año 2022 se comenzaron a entregar posesiones de los emprendimientos Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales y Pampas de Manantiales. También incidieron de manera significativa en este rubro, las posesiones de Housing de Miradores II y de macro-lotes. Si bien durante el 2023 se continuaron entregando posesiones, fueron en menor medida ya que gran parte de los clientes de dichos emprendimientos habían tomado posesión en el año 2022.

El Resultado por valuación de bienes de cambio al valor neto de realización (VNR) asciende a \$ 7.235.371.799,92, manteniéndose al mismo nivel que el año anterior. Este rubro representa la inversión que realiza la empresa en aquellos emprendimientos que están en pleno avance de obra, sobre los cuales hay operaciones concertadas, como así también por las operaciones de venta de macro-parcelas ubicadas dentro de la zona de Manantiales. Los principales emprendimientos que se destacan por su valuación al valor neto de realización son: Abras de Manantiales, Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales y Pampas de Manantiales.

El rubro Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) arroja una pérdida de \$1.082.229.764,14, como consecuencia principalmente del efecto neto del ajuste por inflación contable y de la valuación al costo de reposición de las unidades en stock con destino a futuros proyectos, dada por la consolidación de la zona y la constante inversión en obras.

Por otro lado, el rubro Otros ingresos y egresos asciende a \$7.679.842.687,59, aumentando un 41% respecto al ejercicio anterior. Este rubro se compone principalmente por los resultados de los fideicomisos en los que Edisur S.A. participa en calidad de fiduciante beneficiario, siendo Fideicomiso Sinpecor donde se observa el incremento más significativo, ya que en este ejercicio se hizo entrega de la primer Casona.

Todos los factores mencionados con anterioridad justifican que Edisur S.A. arroje un resultado neto positivo de \$ 6.562.549.180,53.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad asciende al cierre a \$ 32.090.236.914,33 aumentando un 17% comparado con el año anterior.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede observar que el Activo Total de la empresa se ubicó en \$ 102.050.308.844,66 alcanzando un incremento del 9% respecto al periodo 2022. Las razones principales de esta variación se dan por los rubros disponibilidades y bienes de cambio.

Las Disponibilidades muestran un importante incremento, las cuales pasaron de \$817.562.698,88 a \$3.820.770.943,12, debido a que, a finales del año 2023 se colocaron Obligaciones Negociales Pyme por U\$S 5.000.000 y dichos fondos no habían sido utilizados en su totalidad al cierre del ejercicio.

El rubro bienes de cambio, muestra una variación positiva del 6% que encuentra su fundamento en que la empresa continúa invirtiendo para avanzar en las obras de los emprendimientos en marcha, entre ellos Lomas de Manantiales, Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales, Housing de Miradores II, Miradores de Manantiales II, Abras de Manantiales y Flats del Parque. A esto se agrega la revalorización de terrenos en reserva dentro de Manantiales.

Respecto al Pasivo Total de la sociedad, se observa que aumentó un 6%, generado principalmente por el compromiso asumido por EDISUR S.A en ejecutar y entregar las obras en los emprendimientos que están en marcha como así también por los préstamos tomados por la empresa.

Para destacar dentro del rubro Préstamos de la sociedad, como se mencionó anteriormente, la empresa emitió en el año 2023 obligaciones negociables dentro del Régimen Pyme, que serán utilizadas para financiar proyectos que están en curso y para cancelar pasivos.

Flujo de Efectivo

Analizando el cuadro de cuadro de flujo de efectivo, observamos que en el ejercicio se produjo un aumento del efectivo y equivalentes de \$3.003.208.244,24 con un saldo al final de \$3.820.770.943,12.

El flujo generado por las actividades operativas de la empresa arrojó un valor positivo de \$7.132.086.170 el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión y financiación, entre las cuales se destacan:

- Inversión y adquisición en Bienes de Uso.
- Inversión en fideicomisos
- Pago de dividendos
- Pago de intereses sobre deudas

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2023	2022	VARIACION
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,49	1,03	46%
SOLVENCIA (A/P)	1,46	1,41	3%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	2,18	2,41	-10%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,56	0,58	-2%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,20	0,27	-23%
MARGEN BRUTO	0,53	0,51	4%

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

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

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	136		97%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	118		89%	100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		121	99%	100%
	TERRANOVA I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	TERRANOVA II ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	TERRANOVA III ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES	2011	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	235		99%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	264		89%	99%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	166		71%	100%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		144	99%	84%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	100%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	481		80%	53%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	733		84%	57%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	396		80%	49%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	88%	99%
	SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	75%	63%
FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		166	46%	49%	
ABRAS DE MANANTIALES	2021	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	680		90%	22%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		190	92%	100%
	RIBERAS DE MANANTIALES	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	216		99%	100%
	COSTAS STUDIO	2022	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCION		35	3%	5%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIALES	2013	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	41		100%	100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION-ENTREGA	205		69%	99,63%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	ENTREGADO	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADA I - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	ENTREGADO	157		100%	100%
	LA CASCADA I - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCION-ENTREGA	152		99%	93%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	114		100%	97%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	142		100%	97%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	120		98%	97%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	117		99%	97%
FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	375		75%	92%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	380		85%	92%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	455		67%	88%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	417		84%	88%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	484		90%	58%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	525		84%	49%
	LAS TIPAS	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	692		13%	1%
	BRISAS DE MANANTIALES	2020	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	236		84%	43%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	164		97%	98%
FIDEICOMISO TORRE AURUM	TORRE VERANTE	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION		56	21%	20%
TOTAL						9.333	760		

VII. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

» Emitimos Obligaciones Negociables por U\$S 5.000.000 serie I, en el marco de un programa de inversión por hasta U\$S 13.000.000, con destino a financiar proyectos en marcha y refinanciar pasivos.

» Concertamos una operación de 3 macro lotes en Manantiales, cuya superficie total asciende a 163.868 m² a una cooperativa de vivienda con la que mantenemos un vínculo comercial desde hace varios años y que presenta una propuesta habitacional que llega a un segmento de clientes que complementa nuestra demanda.

» Realizamos el lanzamiento comercial de Las Tipas en octubre 2023. Este proyecto está ubicado en Manantiales. La preventa de este emprendimiento comenzó en agosto, concertándose 89 operaciones en los últimos 4 meses del año, de las más de 300 unidades puestas a la venta. Se trata de una nueva urbanización que se suma a los emprendimientos del Fideicomiso Edisur I, donde **EDISUR S.A** participa.

» Realizamos el lanzamiento comercial de Torre Verante. Este emprendimiento consiste en una torre en altura con 54 departamentos y 2 locales comerciales, que es desarrollado por Fideicomiso Torre Aurum, donde participa **EDISUR S.A.**

» Hicimos entrega de Casona de San Benito y Nuestras Raices Condominio en octubre y diciembre, respectivamente. Ambos proyectos están ubicados en Manantiales. Por un lado, desarrollamos Casonas de San Benito para un grupo familiar inversor, a quienes dimos posesión de la primera torre de las tres planificadas. Por otro, entregamos al Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR) la primera etapa de Nuestras Raices Condominio, se trata de una torre (de las tres proyectadas) junto con las cocheras y los amenities como pileta y Salón de Usos Múltiples.

» En octubre 2023, **EDISUR S.A.** compró terrenos en un sector de las Sierras de Córdoba. Se trata de 3.588.348 metros cuadrados en Las Lomas y 1.565.655 metros cuadrados en un sector denominado Los Rodelitos.

VIII. PROYECCIONES FUTURAS

Iniciamos el 2024 ultimando detalles para mudarnos a nuestra nueva casa, una apuesta más que significativa de construir nuestra sede corporativa de más de 6.000 m² cubiertos en Manantiales como un símbolo más de nuestro compromiso en este importante desarrollo con el que transformamos un sector de Córdoba que hasta hace unos años la ciudad le daba la espalda.

Este edificio es un hito no solo para nuestra empresa, sino un espacio de referencia para Manantiales y la ciudad. Tan es así que durante abril de 2023 fue sede de Casa FOA, la exposición de arquitectura y diseño más prestigiosa del país. Se llevó a cabo la edición N°39, por primera vez fuera de Buenos Aires, donde 50 diseñadores intervinieron 2 plantas del edificio y que convocó a más de 40 mil visitantes durante el mes que duró la muestra.

Con la inauguración del edificio corporativo damos el puntapié también para consolidar el corredor corporativo y comercial La Cañada Sur en Manantiales, con la expectativa y proyección que se sumen otras empresas e instituciones.

El edificio corporativo concentrará las áreas directivas, administrativas, comerciales, técnicas y profesionales de la compañía. Para el diseño y su ejecución - subsuelo y tres plantas- seguimos lineamientos sustentables, por lo que logramos la certificación Leed categoría Gold. Esta certificación que emite el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), promueve el uso eficiente del agua y la energía, la calidad ambiental interior y la innovación en el diseño. Asimismo, apuntamos a poner en el centro a nuestro capital humano y es por ello que iniciamos el proceso de certificación Well que apunta a mejorar la salud y el bienestar de quienes trabajen allí, atendiendo distintos aspectos como calidad del aire, confort lumínico y acústico, alimentación sana, etc, y con una base científica. Así, la certificación Well combina las mejores prácticas en diseño y construcción con investigación científica y médica basada en evidencias.

Lanzamientos y avances comerciales

En el ámbito comercial, planificamos continuar la venta de las segundas etapas de los proyectos que lanzamos durante 2023. Vamos a volcar al mercado más lotes en el barrio residencial Las Tipas y una nueva etapa de departamentos de Flats del Parque, ambos proyectos ubicados en lo que denominamos el Corazón de Manantiales II. En este sector neurálgico del emprendimiento también Pilay termina y entrega una primera etapa de casas de un proyecto de housing, el colegio Fasta Santo Cura Brochero abrió sus puertas para recibir a la primera generación de alumnos de nivel inicial – sala de 3, 4 y 5 años- y primer grado y además, pusimos en funcionamiento ElClub, un espacio social y

deportivo hoy con canchas de fútbol, padle y quinchos con asadores. Por lo tanto, el Corazón de Manantiales II se convierte en un lugar donde concentramos obras e inversiones propias y de otras empresas e instituciones para sumar propuestas residenciales, educativas y deportivas.

En otra línea de productos, vamos a lanzar Costas Studio, un proyecto que incluye 40 locales comerciales y oficinas impulsando la puesta en marcha de un nuevo corredor comercial en Manantiales. Además, seleccionamos y pondremos a la venta macrolotes sobre este y otros corredores comerciales y corporativos para inversores que desarrollen emprendimientos de distintas escalas. Hoy 3 de los 10 corredores planificados en Manantiales están activos, Av. Circunvalación, Av. San Antonio y Bv. Bonciolini con más de 100 marcas, empresas e instituciones promoviendo una dinámica propia, con potencial económico y conectividad no solo de Manantiales sino de todo el sector, incluso a nivel ciudad y región.

Obras en marcha y entregas

Realizamos una fuerte inversión en Manantiales con más de 20 obras residenciales, comerciales y corporativas en marcha. Además, y a partir de convenios con entes prestadores de servicios, avanzamos dos obras estratégicas: una estación transformadora de electricidad y otra elevadora de agua. Ambas, potencian el servicio actual para Manantiales y otros barrios del sector y aseguran el abastecimiento de futuros desarrollos, previendo la demanda de los próximos 25 años, ya que cuentan con una capacidad instalada para cubrir 50 mil hogares, lo que equivale a unos 200 mil vecinos aproximadamente. Son obras claves en la matriz de infraestructura básica para el desarrollo productivo del sector suroeste de la ciudad de Córdoba.

En 2023 iniciamos un plan de entregas que continuará a lo largo de 2024 y 2025 para finalizar con unas 1.100 unidades entregadas a nuestros propietarios. Durante 2023 focalizamos la finalización de más de 120 unidades entre casas y departamentos. Entre el 2024 y 2025, planificamos un ritmo de obra para cumplir con los compromisos asumidos que incluyen unas 340 unidades entre departamentos y casas y más de 670 lotes.

Por último, y con la mirada puesta en innovar y crecer, es que proyectamos en Manantiales un Parque de Negocios. En un predio de 7 hectáreas con una ubicación estratégica próximo a la Av. Circunvalación diseñamos este proyecto para la radicación de industrias limpias y de logística bajo impacto.

Córdoba, marzo de 2024

EL DIRECTORIO

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2023**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2023

Índice

Composición del Directorio y de la Sindicatura

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 N° 1 a 11

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 auditoría emitido por los auditores independientes

EDISUR S. A.

Composición del Directorio

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de mayo de 2022 por el plazo de tres ejercicios.

Director Titular y Presidente: Horacio José Parga Villada

Director Titular y Vicepresidente: Rubén Hugo Beccacece

Director Titular: Fernando Alfonso María Reyna

Director Suplente: Gonzalo María Parga Defilippi

Composición de la Sindicatura

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 20 de mayo de 2022 por el plazo de tres ejercicios.

Síndico titular: Pablo José Centeno

Designado por Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de mayo de 2021 por el plazo de tres ejercicios.

Síndico suplente: José María Gonzalez Leahy

POR EL EJERCICIO NÚMERO 18 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2023, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2023, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD: EDISUR S. A.	
DOMICILIO: Av. Rogelio Nores Martínez 2649 8° B - Barrio Jardín - C.P. 5016 - Córdoba	
CUIT: 30-70941894-3	
OBJETO: Construcción, comercialización y administración de inmuebles.	
INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE COMERCIO:	Del Estatuto: Matrícula N° 5175-A del 28/11/2005 De las modificaciones: Matrícula N° 5175-A1 del 20/06/2006 Matrícula N° 5175-A12 del 17/03/2015
INSCRIPCIÓN EN INSPECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS:	Del Estatuto: Resolución N° 1423 / 2005 -B- De las modificaciones: Resolución N° 737 / 2006 -B- Resolución N° 485 / 2015 -B-
FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL: 28/11/2104	

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

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2023

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	3.820.770.943,12	817.562.698,88	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	1.873.894.162,12	6.286.827.123,20
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	1.041.032.074,28	1.572.562.302,83	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	340.340.334,88	517.948.873,64
Otros Créditos (Nota 3.3)	1.290.043.385,65	1.157.029.356,80	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	215.369.469,02	817.313.316,08
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	38.519.775.929,27	36.162.959.695,05	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	21.007.780.971,98	24.430.294.096,56
			Préstamos (Nota 3.11)	3.678.078.885,15	2.678.671.101,67
			Otras Deudas (Nota 3.12)	2.802.821.719,90	3.989.851.842,40
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>44.671.622.332,32</u>	<u>39.710.114.053,56</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>29.918.285.543,05</u>	<u>38.720.906.353,55</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	1.493.425.705,46	1.972.498.464,56	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	266.696.500,00	433.040.259,72
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	37.473.027.578,68	35.533.676.843,18	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	3.505.055,32	14.849.425,82
Otros Activos (Nota 3.5)	11.596.373.581,69	10.882.176.606,32	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	16.905.240.316,11	11.458.456.106,40
Bienes de Uso (Anexo A)	5.358.596.649,77	3.776.026.696,98	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	16.867.693.776,21	12.955.456.330,62
Activos Intangibles (Anexo B)	1.397.562,34	1.543.440,67	Préstamos (Nota 3.11)	5.477.401.970,99	1.270.364.955,51
Participaciones Permanentes en Sociedades (Nota 3.6, Anexo C)	1.455.865.434,40	1.583.709.054,95	Otras Deudas (Nota 3.12)	521.248.768,65	1.218.986.574,33
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>57.378.686.512,34</u>	<u>53.749.631.106,66</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>40.041.786.387,28</u>	<u>27.351.153.652,40</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>69.960.071.930,33</u>	<u>66.072.060.005,95</u>
			PATRIMONIO NETO (según estado correspondiente)	<u>32.090.236.914,33</u>	<u>27.387.685.154,27</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>102.050.308.844,66</u>	<u>93.459.745.160,22</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>102.050.308.844,66</u>	<u>93.459.745.160,22</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



Firmado digitalmente por

CENTENO PABLO

JOSE

Fecha: 11/03/2024

13:04:25

Razón: CENTENO

PABLO JOSÉ



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023**
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por Ventas	8.534.422.763,92	16.458.232.330,48
Costo de Ventas (Anexo F)	(7.438.763.444,83)	(11.733.866.717,36)
Resultado Bruto	<u>1.095.659.319,09</u>	<u>4.724.365.613,12</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15)	7.235.371.799,92	7.336.521.056,25
Gastos de Administración (Anexo H)	(1.040.978.972,80)	(772.942.741,85)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(1.461.560.929,27)	(1.674.157.623,44)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.6)	(127.843.519,33)	(669.219.462,82)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13)	(1.082.229.764,14)	(1.001.606.632,96)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14)	7.679.842.687,59	5.441.741.297,35
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>12.298.260.621,06</u>	<u>13.384.701.505,65</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b)	(5.735.711.440,53)	(6.077.678.283,44)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u><u>6.562.549.180,53</u></u>	<u><u>7.307.023.222,21</u></u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	6.628,84	7.380,83

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2023	TOTAL AL 31/12/2022
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio reexpresados	9.900.000,00	760.939.369,59	770.839.369,59	154.167.873,95	19.155.654.688,52	19.309.822.562,47	7.307.023.222,21	26.616.845.784,68	27.387.685.154,27	20.080.661.932,06
Asignación de Resultados (1)					7.307.023.222,21	7.307.023.222,21	(7.307.023.222,21)	0,00	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)					(1.859.997.420,47)	(1.859.997.420,47)	0,00	(1.859.997.420,47)	(1.859.997.420,47)	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia							6.562.549.180,53	6.562.549.180,53	6.562.549.180,53	7.307.023.222,21
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	760.939.369,59	770.839.369,59	154.167.873,95	24.602.680.490,26	24.756.848.364,21	6.562.549.180,53	31.319.397.544,74	32.090.236.914,33	27.387.685.154,27

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

(1) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 14/04/2023.

(2) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 06/07/2023.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2023	31/12/2022
Efectivo al inicio (Nota 3.1)	817.562.698,88	815.110.585,69
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	3.820.770.943,12	817.562.698,88
Aumento neto del efectivo	<u>3.003.208.244,24</u>	<u>2.452.113,19</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio: Ganancia	6.562.549.180,53	7.307.023.222,21
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	2.860.694.376,82	2.937.801.499,12
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	5.735.711.440,53	6.077.678.283,44
Variación neta por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	2.248.750.000,00	0,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	169.457.957,25	200.772.315,54
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	756.535,93	1.097.632,25
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	1.010.602.987,65	(789.251.791,65)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(151.256.113,71)	(36.460.202,84)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(4.296.166.969,72)	(7.199.088.025,16)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(4.579.276.720,80)	2.528.073.721,06
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(188.952.909,26)	127.387.765,20
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(845.739.988,05)	(549.197.326,36)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	489.724.321,01	(497.879.246,19)
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(1.884.767.928,18)	(2.561.298.810,04)
Sub-Total	<u>(10.275.618.827,88)</u>	<u>(8.775.843.968,19)</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>7.132.086.170,00</u>	<u>7.546.659.036,58</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(1.752.638.567,64)	(565.635.323,84)
Inversión en Fideicomisos	(714.196.975,37)	(2.660.087.846,60)
Participación en Sociedades	127.843.620,55	669.219.462,85
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(2.338.991.922,46)</u>	<u>(2.556.503.707,59)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	1.024.844.758,30	(2.009.457.071,50)
Emisión (pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	1.892.500.000,00	0,00
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	18.242.084,86	8.976.666,63
Pago de dividendos	(1.859.997.420,47)	0,00
Intereses sobre deudas pagados en el período	(2.865.475.425,99)	(2.987.222.810,93)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.789.886.003,30)</u>	<u>(4.987.703.215,80)</u>
Aumento neto del efectivo	<u>3.003.208.244,24</u>	<u>2.452.113,19</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

(i) Adquisición de tierras en zonas con alto potencial, como reserva para futuros proyectos o para su venta a otras desarrollistas, ubicados principalmente en la zona sur de la Ciudad de Córdoba.

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

(iii) Loteos de distintas dimensiones en urbanizaciones abiertas y barrios cerrados.

(iv) Steelplex: fabricación de perfiles y paneles de acero galvanizado bajo el sistema "Steel Frame", para desarrollos propios y para venta a terceros.

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, Quebradas y Brisas 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
- Fideicomiso Manantiales Residences
- Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Construcción Torre Aurum

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.)".

2.2 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

2.3 Unidad de medida

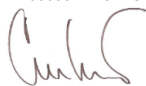
Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea a la fecha de cierre de los presentes estados según Resolución J.G. F.A.C.P.C.E. N° 539/18 (y sus modificaciones) y Resolución Técnica N° 6.

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

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024
AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

2.3 Unidad de medida (continuación)

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.

Opciones de las Resoluciones F.A.C.P.C.E. J.G. N° 539/18 (y sus modificaciones) y R.T. 6 utilizadas en la preparación de los EECC:

- El ente optó por exponer en una misma línea los "Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo Resultados por Exposición al Cambio en el Poder Adquisitivo de la Moneda - RECPAM)" en el estado de resultados, de acuerdo a la sección IV.B9. de la R.T. 6.
- De acuerdo con la sección 3.8A. de la Resol. J.G. N° 539/18, el ente optó por no presentar la conciliación entre el impuesto a las ganancias incluido en el estado de resultados y el impuesto a las ganancias "teórico".
- El ente optó por no informar la composición de la causa del estado de flujo de efectivo identificada como "resultados financieros y por tenencia generados por el Efectivo y Efectivo Equivalente" requerida por la Interpretación N° 2 del Centro de Estudios Científicos y Técnicos (C.E.C. y T.) de F.A.C.P.C.E.

2.4 Principales criterios de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

Participación Permanente en Sociedades: Las inversiones en Sociedades controladas han sido valuadas a su valor patrimonial proporcional determinado en base a estados contables de las sociedades emisoras, preparados siguiendo las mismas normas contables utilizadas por la Sociedad.

Activos Intangibles: Han sido valuados a su costo original reexpresado, menos la correspondiente depreciación acumulada al cierre.

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

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

2.4 Principales criterios de valuación (Continuación)

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

En junio de 2021 se promulgó la Ley 27.630, que establece una nueva estructura de alícuotas escalonadas para el impuesto a las ganancias con tres segmentos en relación al nivel de ganancia neta imponible acumulada. Dicha modificación será de aplicación para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021. Las alícuotas vigentes al cierre del presente período fiscal serán: 25% para las ganancias netas imponibles acumuladas de hasta \$14.301.209,21; 30% para el segundo tramo, que alcanzará ganancias imponibles de hasta \$143.012.092,08; 35% para ganancias imponibles superiores a los \$143.012.092,08. Se han registrado en los presentes estados contables, los impactos que este cambio genera en el impuesto corriente y en los saldos de activos y pasivos diferidos netos, considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos.

2.5 Información comparativa

En virtud de lo dispuesto en las normas contables vigentes, los Estados Contables se deben presentar en forma comparativa en dos columnas.

En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2022 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre).

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

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

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

2.6 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

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

3.1 DISPONIBILIDADES	31/12/2023	31/12/2022
Cajas	104.768.385,21	184.603.313,30
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	675.790.427,68	439.288.062,57
Bancos Cta. Cte.	45.622.277,98	66.159.148,80
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	4.568.208,29	72.799.551,24
Fondos en custodia / cuentas comitentes	33.707.903,97	2.142.392,94
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.499.561.678,07	1.327.511,73
Valores en cartera y otros valores	63.253.138,32	51.242.718,30
Fondos comunes de inversión	79.000.000,00	0,00
Bonos en Moneda Extranjera (Anexo G)	314.498.923,60	0,00
TOTAL	<u>3.820.770.943,12</u>	<u>817.562.698,88</u>
3.2 CRÉDITOS POR VENTAS		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	265.990.713,81	553.272.715,51
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	8.920.554,31	367.178.367,30
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 8.a)	197.092.633,98	47.549.639,48
Deudores por Ventas a Plazo	509.935.718,20	430.956.341,41
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	59.092.453,98	173.605.239,13
Subtotal Corrientes	<u>1.041.032.074,28</u>	<u>1.572.562.302,83</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	<u>1.493.425.705,46</u>	<u>1.972.498.464,56</u>
Subtotal No Corrientes	<u>1.493.425.705,46</u>	<u>1.972.498.464,56</u>
TOTAL	<u>2.534.457.779,74</u>	<u>3.545.060.767,39</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

3.3 OTROS CRÉDITOS	31/12/2023	31/12/2022
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	607.690.181,71	654.100.204,37
Otros Créditos Impositivos	924.176,70	4.871.297,58
Imp. Bienes Personales a recuperar	0,00	115.990.136,04
Saldos con sociedades controladas (Nota 8.a)	8.732.273,83	14.757.957,48
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	3.882.648,77	16.099.049,98
Intereses a Cobrar	880.000,00	2.740.387,26
Intereses pagados por adelantado	345.730.796,57	111.861.837,89
Anticipos honorarios Directores (Nota 8.a)	298.902.921,90	198.133.113,33
Créditos Varios	23.300.386,17	38.475.372,87
TOTAL	<u>1.290.043.385,65</u>	<u>1.157.029.356,80</u>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Recíproca" suscripto por diversos entes relacionados, el cual tiene por objeto otorgar financiamiento para los distintos proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo, con celeridad y a menor costo.

3.4 BIENES DE CAMBIO

<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	188.740.671,20	492.209.677,66
Terranova	6.845.745,70	6.012.329,41
Altos de Manantiales	1.100.280.654,37	969.239.503,49
Claros del Bosque	328.865.144,74	306.216.610,49
Miradores de Manantiales I	153.041.919,55	148.885.310,52
Miradores de Manantiales II	1.803.757.197,78	1.682.039.722,44
Miradores de Manantiales - locales comerc.	172.469.240,24	119.629.955,81
Cañuelas Chico	0,00	31.967.032,30
Lomas de Manantiales	6.666.968.920,74	6.448.558.234,22
Housing de Miradores II	1.848.022.036,37	3.292.132.167,19
Flats del Parque	1.345.410.361,79	1.006.498.191,96
Casas Mirador	151.776.199,69	346.156.745,04
Casas Modelo	100.578.624,25	97.273.583,06
Club Manantiales	1.845.996.104,20	1.259.926.207,78
Las Quinchas	1.249.550.009,54	1.134.185.201,54
Cocheras Manantiales	117.187.970,85	114.233.753,96
Cuestas de Manantiales	6.241.043.178,51	5.882.101.588,82
Pampas de Manantiales	3.181.328.621,87	3.075.935.646,61
Campos de Manantiales	3.687.669.958,37	3.559.054.501,61
Potrillo	0,00	121.525.700,76
Otras obras en curso	475.457.086,09	396.302.642,12
Materiales de Construcción	0,00	162.131.700,43
Anticipos a Proveedores	3.773.981.407,51	3.472.549.011,40
Terrenos	2.692.096.035,23	500.374.598,18
Bienes en Propiedad Fiduciaria	94.440.433,23	94.440.433,22
Otros Bienes de Cambio	1.294.268.407,45	1.443.379.645,03
Subtotal Corrientes	<u>38.519.775.929,27</u>	<u>36.162.959.695,05</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	1.671.298.392,87	3.696.632.284,54
Obras en Curso: Abras de Manantiales	4.189.888.736,17	4.167.456.802,44
Flats del Parque	81.133.966,24	849.414.191,14
Housing del Parque	397.388.678,74	385.120.661,16
Bienes en Propiedad Fiduciaria	528.580.708,93	528.601.849,71
Terrenos	30.604.737.095,73	25.906.451.054,19
Subtotal No Corrientes	<u>37.473.027.578,68</u>	<u>35.533.676.843,18</u>
TOTAL	<u>75.992.803.507,95</u>	<u>71.696.636.538,23</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.5 OTROS ACTIVOS	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 8.a)	6.047.434,11	9.711.698,79
Fideicomiso Manantiales (Nota 8.a)	1.367.097.122,35	1.443.041.282,57
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 8.a)	726.144.995,84	726.747.669,56
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 8.a)	207.433.480,96	124.678.857,92
Fideicomiso San Carlos (Nota 8.a)	167.603.749,37	37.893.048,73
Fideicomiso Edisur I (Nota 8.a)	2.899.834.838,32	6.591.349.709,04
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 8.a)	439.790.020,73	487.838.962,24
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a)	5.559.799.296,40	1.439.244.822,73
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	222.622.643,61	17.955.253,25
Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II (Nota 8.a)	0,00	3.715.301,49
TOTAL	<u>11.596.373.581,69</u>	<u>10.882.176.606,32</u>

3.6 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES

Participaciones Permanentes en Sociedades (Anexo C)	<u>1.455.865.434,40</u>	<u>1.583.709.054,95</u>
---	-------------------------	-------------------------

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

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

Las entidades mencionadas finalizaron el proceso de nacionalización en la República Argentina durante el ejercicio 2018, bajo la denominación: Edisur Subsidiaria I S.A.U. y Edisur Subsidiaria II S.A.U. respectivamente, habiéndose inscripto ante los correspondientes organismos de contralor.

3.7 DEUDAS COMERCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	170.734.481,96	329.398.062,43
Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a)	243.057.151,74	3.298.220,47
Valores Girados y Diferidos a Pagar	758.896.337,18	4.767.754.799,78
Provisión Proveedores	268.092.332,64	290.708.658,84
Fondos de Reparación a Pagar	47.391.240,93	74.588.409,28
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	23.902.930,37	23.902.930,35
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	361.819.687,30	797.176.042,05
Subtotal Corrientes	<u>1.873.894.162,12</u>	<u>6.286.827.123,20</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	266.696.500,00	433.040.259,72
Subtotal No Corrientes	<u>266.696.500,00</u>	<u>433.040.259,72</u>
TOTAL	<u>2.140.590.662,12</u>	<u>6.719.867.382,92</u>

3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	152.442.779,67	224.345.116,45
Aportes y Contribuciones a Pagar	99.229.336,29	158.759.420,41
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.469.578,63	4.294.932,17
Plan de pago SUSA a Pagar	87.198.640,29	130.549.404,61
Subtotal Corrientes	<u>340.340.334,88</u>	<u>517.948.873,64</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	3.505.055,32	14.849.425,82
Subtotal No Corrientes	<u>3.505.055,32</u>	<u>14.849.425,82</u>
TOTAL	<u>343.845.390,20</u>	<u>532.798.299,46</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.9 CARGAS FISCALES	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	236.237.889,71	618.896.204,33
Menos: Saldo a favor Imp. a las Ganancias	0,00	(100.970.997,89)
Anticipos y Pagos a Cuenta	(123.516.065,75)	0,00
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(13.890.121,96)	(61.554.070,00)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(13.130.385,21)	(130.310.825,34)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	<u>85.701.316,79</u>	<u>326.060.311,10</u>
Retenciones a Depositar	22.036.927,58	22.269.271,34
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	21.489.747,59	71.734.076,62
Imp. Inmobiliario a Pagar	0,00	15.763.027,61
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	6.429.264,00	77.454.088,61
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	9.603.079,09	5.715.081,07
Imp. Automotores a Pagar	343.985,00	2.009.895,62
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	294.235,20	766.356,52
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	2.981.270,80	43.043.797,08
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	33.134.055,28	181.316.106,96
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	20.437.023,78	10.509.108,13
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	48.932,51	1.637.518,16
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	10.046.924,75	11.080.880,78
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	2.822.706,65	47.953.796,48
Subtotal Corrientes	<u>215.369.469,02</u>	<u>817.313.316,08</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	2.491.223,40	17.041.765,02
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	10.666.505,11	42.762.358,07
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	0,00	3.503.036,04
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	0,00	150.134,02
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	696.997,30	3.086.773,77
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a)	<u>16.891.385.590,30</u>	<u>11.391.912.039,48</u>
Subtotal No Corrientes	<u>16.905.240.316,11</u>	<u>11.458.456.106,40</u>
TOTAL	<u><u>17.120.609.785,13</u></u>	<u><u>12.275.769.422,48</u></u>

3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Casonas del Sur II	0,00	3.837.557,73
Miradores de Manantiales I y II	334.477.441,23	190.281.943,84
Lomas de Manantiales	593.981.119,28	864.225.420,56
Housing de Miradores II	1.977.608.620,06	3.095.208.517,92
Flats del Parque	876.050.228,92	374.741.830,23
Cuestas de Manantiales	4.629.799.967,80	5.396.472.219,24
Pampas de Manantiales	5.104.673.837,09	5.659.919.550,97
Campos de Manantiales	6.967.270.343,37	7.549.042.389,65
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	159.953.642,99	488.092.678,47
Otros Anticipos de Clientes	363.965.771,24	808.471.987,95
Subtotal Corrientes	<u>21.007.780.971,98</u>	<u>24.430.294.096,56</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Flats del Parque	0,00	392.036.873,84
Abras de Manantiales	16.634.465.454,79	12.563.419.456,78
Otros Anticipos de Clientes	233.228.321,42	0,00
Subtotal No Corrientes	<u>16.867.693.776,21</u>	<u>12.955.456.330,62</u>
TOTAL	<u><u>37.875.474.748,19</u></u>	<u><u>37.385.750.427,18</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.11 PRÉSTAMOS	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	31.540.173,04	3.997.175,82
Préstamos Banco Galicia	55.083.333,44	64.357.579,81
Préstamos Banco de Córdoba	6.388.897,32	10.380.242,17
Préstamos Banco Nación Argentina	4.999.999,92	15.570.382,19
Préstamos Banco Santander	6.606.065,78	0,00
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	3.670.646,54	53.721.036,35
Préstamos Banco Industrial	2.000.000,00	0,00
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	369.999.999,86	925.383.948,55
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	88.933.390,92	236.065.139,50
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	2.449.475,57	13.349.666,74
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	49.232.981,04	128.798.729,04
Préstamos Prendarios Banco BBVA (Nota 5.e)	9.452.363,21	4.899.725,17
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.f)	780.000.000,00	1.102.902.071,71
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.g)	0,00	20.770.643,42
Documentos a pagar (Nota 9)	2.140.000.000,00	0,00
Tarjeta de Crédito a pagar	8.801.919,79	19.905.163,14
Intereses a Pagar bancarios	92.781.300,11	78.569.598,06
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	25.811.900,68	0,00
Subtotal Corrientes	<u>3.678.078.885,15</u>	<u>2.678.671.101,67</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	4.141.250.000,00	0,00
Préstamos Banco Nación Argentina	4.999.999,92	31.140.764,37
Préstamos Banco Santander	119.724.547,76	0,00
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	0,00	10.408.555,51
Préstamos Banco Galicia	10.000.000,00	72.402.277,17
Préstamos Banco de Córdoba	26.666.666,68	9.515.259,86
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	733.611.111,30	384.934.448,67
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	118.626.851,65	192.370.732,97
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	6.147.200,84	26.770.707,42
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	85.542.259,52	398.685.005,67
Préstamos Prendarios Banco BBVA (Nota 5.e)	0,00	1.408.700,59
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.f)	230.833.333,32	142.728.503,28
Subtotal No Corrientes	<u>5.477.401.970,99</u>	<u>1.270.364.955,51</u>
TOTAL	<u>9.155.480.856,14</u>	<u>3.949.036.057,18</u>

Obligaciones Negociables

Durante el ejercicio 2023 se produjo una nueva emisión de Obligaciones Negociables, autorizada mediante Resolución de C.N.V. N° 142803666-APN-GE del 30/11/2023, cuyas características principales se detallan a continuación.

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES PYME EDISUR SERIE I:

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, garantizadas, 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 el pago de materiales, mano de obra y proveedores de obras de emprendimientos inmobiliarios en curso de ejecución, y adicionalmente para la integración de capital de trabajo y refinanciación de pasivos.

Período de suscripción: Se realizó entre el 05 y 06 de diciembre de 2023.

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 ocho coma setenta y cinco por ciento (8,75%) nominal anual sobre el saldo del capital. Los intereses se devengan a partir de la fecha de Emisión y Liquidación de las Obligaciones Negociables.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.11 PRESTAMOS (Continuación)****Obligaciones Negociables (continuación)**

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.

Garantía: El pago de los servicios de capital e intereses de las Obligaciones Negociables PYME EDISUR SERIE I, está garantizado mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía sobre inmueble en los términos del art. 1669 del Código Civil y Comercial de la República Argentina.

Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente ejercicio existían operaciones de descuento de cheques con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$701.804.311,40.

3.12 OTRAS DEUDAS	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Corrientes:</u>		
Expensas a Pagar	717.110,05	872.936,66
Acciones a Integrar	204.394,55	636.500,25
Amojonados a Pagar	12.839.537,50	12.888.781,80
Fondos de Reserva a Pagar	195.596.177,88	325.969.206,86
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	2.143.464.499,92	2.185.249.831,74
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 8.a)	450.000.000,00	198.133.113,33
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G)	0,00	1.172.243.207,94
Otras deudas	0,00	435.970,70
Otras deudas (Nota 8.a)	0,00	93.422.293,12
Subtotal Corrientes	<u>2.802.821.719,90</u>	<u>3.989.851.842,40</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	521.248.768,65	0,00
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G)	0,00	1.218.986.574,33
Subtotal No Corrientes	<u>521.248.768,65</u>	<u>1.218.986.574,33</u>
TOTAL	<u><u>3.324.070.488,55</u></u>	<u><u>5.208.838.416,73</u></u>

3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM)

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	<u>(1.082.229.764,14)</u>	<u>(1.001.606.632,96)</u>
TOTAL	<u><u>(1.082.229.764,14)</u></u>	<u><u>(1.001.606.632,96)</u></u>

3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos Varios	138.078.798,30	111.292.206,46
Comisiones Ganadas	45.918.115,68	42.765.189,57
Resultado por Venta Bienes de Uso	144.968.268,38	0,00
Alquileres Cobrados	47.988.608,11	7.860.170,42
Donaciones efectuadas	(10.558.083,84)	(275.552.076,19)
Otros Egresos	(354.831.982,97)	(363.010.024,05)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6)	7.668.278.963,93	5.918.385.831,14
TOTAL	<u><u>7.679.842.687,59</u></u>	<u><u>5.441.741.297,35</u></u>

3.15 RESULTADOS POR VALUACIÓN DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACIÓN

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

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	7.235.371.799,92
	<u><u>7.235.371.799,92</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024
AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

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:

Plazo	Créditos (por Ventas y otros Créd.)	Deudas Comerciales	Remunerac. y cargas sociales	Cargas Fiscales	Anticipos de Clientes	Préstamos	Otras Deudas
De pl. vencido	159.732.978,26	185.012.644,06	2.180.066,66	27.356.140,92	0,00	0,00	2.352.104.609,85
Sin pl. establ.	939.549.940,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	994.375.125,23	1.394.018.464,79	308.683.725,92	156.841.294,57	5.251.945.243,00	3.118.583.999,31	450.717.110,05
En el 2do. trim.	58.147.437,80	160.778.407,76	28.827.459,60	12.354.420,19	5.251.945.243,00	205.941.180,02	0,00
En el 3er. trim.	62.030.086,57	736.395,51	319.463,26	9.448.457,02	5.251.945.243,00	188.871.436,96	0,00
En el 4to. trim.	58.147.437,83	133.348.250,00	329.619,44	9.369.156,32	5.251.945.243,00	164.682.268,84	0,00
De 1 a 2 años	404.716.884,45	266.696.500,00	1.496.533,98	13.509.521,87	5.622.564.592,07	1.902.408.119,91	521.248.768,65
De 2 a 3 años	421.892.668,66	0,00	1.516.880,05	345.203,94	5.622.564.592,07	1.734.486.451,86	0,00
Más de 3 años	725.908.606,28	0,00	491.641,29	16.891.385.590,30	5.622.564.592,05	1.840.507.399,24	0,00
TOTALES	3.824.501.165,39	2.140.590.662,12	343.845.390,20	17.120.609.785,13	37.875.474.748,19	9.155.480.856,14	3.324.070.488,55

No existen al cierre del ejercicio, saldos deudores (créditos) que devenguen intereses.

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Obligaciones Negociables	Dólares	4.141.250.000,00	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	1.103.611.111,16	entre 25% y 112%
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Arg	Pesos	207.560.242,57	entre 64,5% y 125%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	134.775.240,56	30% y 35%
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú	Pesos	1.010.833.333,32	entre 64,5% y 124%
Préstamos Prendarios BBVA	Pesos	9.452.363,21	29% y 61%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	33.055.564,00	entre 24% y 110%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	65.083.333,44	35% y 93%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	3.670.646,54	65%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	9.999.999,84	75%
Préstamos Banco BICE	Pesos	8.596.676,41	31%
Préstamos Banco Industrial	Pesos	2.000.000,00	85%
Préstamos Banco Santander	Pesos	126.330.613,54	93,9%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	31.540.173,04	entre 115% y 180%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

a.1) Según consta en Escritura número 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 la Provincia 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.

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

En el ejercicio 2020 el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

a.2) 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 líneas de crédito con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A., los cuales se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca de los siguientes nueve inmuebles. a) Hipoteca en primer grado: 1) Un lote de terreno designado como lote veintinueve ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.960. b) Hipoteca en segundo grado: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.040. 4) Un lote de terreno designado como lote veintitrés ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula número 1.273.041. 5) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.043. Dichas matrículas corresponden al Registro General de Propiedades del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$40.000.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

a.3) Según consta en Escritura número 225 celebrada el 23 de octubre de 2020 ante Escribano Público Cristian Bernardo Moggi, titular del Registro Notarial número 272, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$225.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME, para ser destinado a Financiación de proyecto de inversión destinado a la adquisición de bienes de capital y/o a la construcción de instalaciones. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre el siguiente inmueble: Un lote terreno, ubicado sobre calle pública N° 4515 y calle N° 5350 del Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, de la Provincia de Córdoba, designado como LOTE 199 de la MANZANA 13. El monto de la hipoteca constituida es de \$225.000.000,00 por capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

a.4) Al cierre del ejercicio, se encontraban vigentes los siguientes préstamos hipotecarios, garantizados con las hipotecas enunciadas anteriormente en los incisos a.2) y a.3):

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$125.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$48.611.111,66, resultando corriente \$41.666.666,64 y \$6.944.444,52 no corriente.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$30.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$12.500.000,00, resultando corriente \$7.500.000,00 y \$5.000.000,00 no corriente.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$225.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$62.500.000,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (continuación)

a.4) Según consta en Escritura número 12-A celebrada el 3 de febrero de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$730.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME", para ser destinado a la finalización del edificio corporativo. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre los siguientes inmuebles: 1) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la MANZANA 14, inscripto en la Matrícula 1.599.061; 2) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 15, inscripto en la Matrícula 1.599.063; 3) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 16, inscripto en la Matrícula 1.599.064; 4) Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la MANZANA 18, inscripto en la Matrícula 1.599.066; El monto de la hipoteca constituida es de \$730.000.000,00 en concepto de capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$730.000.000,00, resultando corriente \$202.777.777,70 y no corriente \$527.222.222,30.

a.5) Según consta en Escritura número 168-A celebrada el 19 de octubre de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$250.000.000,00 bajo la línea crediticia implementada por el banco, en el marco de la "Línea de Financiamiento para la Inversión Productiva de MiPyME", para ser destinado a la construcción del proyecto "Costa Studio". Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado sobre el siguiente inmueble: Un lote terreno, ubicado en Barrio Alberdi del Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la MANZANA 14, inscripto en la Matrícula 1.599.061. El monto de la hipoteca constituida es de \$250.000.000,00 en concepto de capital, con más los intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas y costos que se devenguen; así como los demás accesorios que correspondieran de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$250.000.000,00, resultando corriente \$55.555.555,52 y no corriente \$194.444.444,48.

b) Préstamos hipotecarios y prendarios del Banco Nación Argentina

b.1) Según consta en Escritura número 111 "A" de fecha 13 de septiembre de 2018, complementada y rectificadas mediante Escritura número 121 "A" del 8 de octubre de 2018, celebradas ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. suscribió un contrato de préstamo con el Banco Nación por un importe de \$75.000.000,00, con más las actualizaciones que pudieran realizarse a los montos disponibles y aun no desembolsados bajo el préstamo, de acuerdo a las condiciones estipuladas, en concepto de capital, otorgándose en 3 (tres) desembolsos, estableciendo un plazo máximo entre el primer y último desembolso no superior a 24 (veinticuatro) meses, con intereses mensuales generados entre el primer y el último desembolso, capitalizables a la fecha del último desembolso, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: a) tres lotes de terreno ubicados en Futura Calle Pública S/N (Ushuaia) y Pueblo Alberdi Bº "Las Playas" (Quebrada de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 1 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173226-9 (designación catastral 34-06-011-001), Matrícula 1.599.055; a.2) LOTE 2 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173227-7 (designación catastral 34-06-011-002), Matrícula 1.599.056 y a.3) LOTE 1 MZA 10 con una superficie total de dieciséis mil seiscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, designación catastral 34-06-010-001, Matrícula 1.599.054. b) dos lotes de terreno ubicados en La Toma Bº Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

Mediante escritura número 13 "A" de fecha 16 de junio de 2020 celebrada ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, y con motivo de haberse aprobado y efectivizado el tercer desembolso del préstamo acordado, se constituye derecho real de hipoteca en segundo grado de privilegio sobre los tres inmuebles detallados en el apartado a) del párrafo anterior, como así también se constituye derecho real de hipoteca en tercer grado de privilegio sobre los dos inmuebles detallados en el apartado b) del párrafo anterior.

Con fecha 12 de julio de 2021 se produjo la unificación de los tres desembolsos descriptos anteriormente, se capitalizaron los intereses correspondientes y se da de alta un solo préstamo por un total de \$199.092.842,68.

Mediante escritura número 223-A de fecha 07 de diciembre de 2023, en virtud de encontrarse cubierta con otros bienes por parte de la deudora, la totalidad de las obligaciones pendientes, respecto al capital adeudado como así también sus intereses, se declara el levantamiento de las hipotecas constituidas sobre los inmuebles matrículas nros. 1.619.116, 1.599.055 y 1.599.056.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$45.944.502,12, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)

b) Préstamos hipotecarios y prendarios del Banco Nación Argentina (continuación)

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

Mediante escritura número 223-A de fecha 07 de diciembre de 2023, en virtud de encontrarse cubierta con otros bienes por parte de la deudora, la totalidad de las obligaciones pendientes, respecto al capital adeudado como así también sus intereses, se declara el levantamiento de la hipoteca constituida sobre el inmueble matrícula nro. 1.619.116.

El saldo de la deuda hipotecaria (incluidos intereses capitalizados) fue cancelado al cierre del ejercicio.

b.3) Mediante contrato celebrado el 27 de septiembre de 2022 con el Banco de Nación, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una Cargadora Hyundai modelo 562-HL745-9S dominio EPY91 por la suma de \$17.900.000,00. 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 la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$10.441.666,62, resultando corriente \$5.966.666,64 y no corriente \$4.474.999,98.

b.4) Según consta en Escritura número 11-A celebrada el 31 de enero de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolfi, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Nación Argentina por la suma de \$166.000.000,00, bajo la línea crediticia de créditos a empresas para capital de trabajo e inversiones, para ser destinado a financiar la obra civil de la estación elevadora de presión de agua potable Impira. Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en grado sucesivo de prelación a favor del Banco sobre el siguiente inmueble: ubicado en calle pública s/n lote 2 manzana 102 Las Playas Ciudad de Córdoba Dpto. Capital, Prov. de Córdoba denominado como "Edificio Corporativo".

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$151.174.073,83, resultando corriente \$37.022.222,16 y no corriente \$114.151.851,67.

c) Préstamos Banco BICE

c.1) 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, con una tasa de interés del 18% nominal anual, 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 había sido cancelada al cierre del ejercicio.

c.2) Según consta en operación celebrada el 22 de agosto de 2022 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$11.000.000,00, con una tasa de interés del 31% nominal anual. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por ACINDAR PYMES S.G.R.

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$8.596.676,41, resultando corriente \$2.449.475,57 y no corriente \$6.147.200,84.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)

d) Préstamos hipotecarios Banco Macro

d.1) Préstamo hipotecario del Banco Macro 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 hipotecaria había sido cancelada al cierre del ejercicio.

d.2) Dos préstamos hipotecarios del Banco Macro por \$100.000.000,00 cada uno, los cuales fueron garantizados con derecho real de hipoteca en segundo grado de privilegio, según consta en la escritura número 171 suscripta con fecha 19 de noviembre de 2021 ante Escribana María Belén Martínez Helguero (titular del Registro Notarial número 2), sobre el inmueble descrito anteriormente. El monto de la hipoteca constituida es de \$200.000.000,00, cubriendo no solo el capital de la apertura del crédito, sino que se le adicionan los importes que resulten de los demás conceptos cubiertos por la hipoteca.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 30% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$62.406.001,21, resultando corriente \$28.149.134,21 y no corriente \$34.256.867,00.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 35% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$72.369.239,35, resultando corriente \$21.083.846,83 y no corriente \$51.285.392,52.

e) Préstamo prendario Banco BBVA

e.1) Mediante contrato celebrado el 31 de agosto de 2022 con el Banco BBVA, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un vehículo Renault Kangoo Express II por la suma de \$2.366.450,00. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$452.365,45, resultando corriente en su totalidad.

e.2) Mediante respectivos contratos celebrados el 26 de diciembre de 2023 con el Banco BBVA, este otorgó a Edisur S.A. dos créditos prendarios para ser destinados a la adquisición de DOS vehículos VW Amarok por la suma de \$4.500.000,00 cada uno. Dichos bienes se encuentran expuestos en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$8.999.997,76, resultando corriente en su totalidad.

f) Préstamos hipotecarios 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 USD 1.300.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

En el ejercicio 2021 el saldo del préstamo hipotecario original fue totalmente cancelada.

En los ejercicios 2022 y 2023 se obtuvieron nuevos préstamos con la misma garantía hipotecaria descrita anteriormente. Los mismos totalizan \$1.015.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del ejercicio de \$1.010.833.333,32, resultando corriente \$780.000.000,00, y \$230.833.333,32 no corrientes.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS (Continuación)**g) Préstamos hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires**

Según consta en el Contrato de Garantía Recíproca firmado el día 1 de diciembre de 2020, en la Ciudad de Buenos Aires entre EDISUR S.A. y UNIÓN S.G.R., ésta última garantiza al Banco Ciudad de Buenos Aires, hasta el monto total de \$10.000.000,00, el crédito aprobado por dicho Banco a Edisur S.A.

Por su parte, con fecha 24 de diciembre de 2020 se suscribió en la Ciudad de Córdoba la Escritura número 146, ante Escribano titular del Registro Notarial número Nueve, en la cual intervienen: Edisur S.A., Fiduciaria del Sur S.A. -en su carácter de Fiduciaria de Fideicomiso Manantiales- y UNIÓN S.G.R.

EDISUR S.A. en su carácter de socio partícipe de UNIÓN S.G.R., constituye derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de UNIÓN S.G.R., sobre el siguiente inmueble bajo dominio fiduciario de Fiduciaria del Sur S.A.: un lote de terreno ubicado en el Municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, Barrio Santa Isabel, calle pública sin número, designado según plano de mensura y subdivisión visado en Dir. Gral. de Catastro de la Provincia en Expediente número 0033-047152/2009 como lote 8 manzana 61, con una superficie total de trescientos sesenta y tres metros cuarenta y dos decímetros cuadrados, empadronado en la DGR bajo cuenta n° 110140898708; Nomenclatura Catastral 1101013019061008000. El monto de la hipoteca constituida es de \$14.000.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

El capital de la deuda hipotecaria había sido totalmente cancelado al cierre del ejercicio.

h) Inmueble "La Lonja"

Según consta en escritura número 47 celebrada el 23 de julio de 2020 ante Escribano Daniel E. Ahumada, titular del Registro Notarial número 290, Edisur S.A. celebró un contrato de compraventa con Mauro Eduardo Pistorio por un total de USD 2.104.522 sobre dos fracciones de terreno ubicadas en la Provincia de Córdoba, Departamento Capital, ciudad de Córdoba, suburbios Sur, lugar conocido como La Lonja, a saber: A) Lote "A", con superficie de 6 hectáreas 772 metros cuadrados; B) Lote "D", con superficie de 4 hectáreas 7.189,55 metros cuadrados.

Edisur S.A. constituyó hipoteca de primer grado de privilegio por el saldo de precio de venta a favor de Mauro Eduardo Pistorio, afectando exclusivamente a la fracción de 6 hectáreas 772 metros cuadrados (identificado como Lote "A"). El monto de la hipoteca constituida es de USD 1.623.070,30.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a USD 114.848,40, resultando corriente en su totalidad.

NOTA 6: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

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

NOTA 7: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Activo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	10.451.184.807,83	6.990.430.518,56
Subtotal activo impositivo diferido	<u>10.451.184.807,83</u>	<u>6.990.430.518,56</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	27.036.341.072,29	18.106.754.484,60
Ajuste por inflación impositivo diferido a periodos fiscales futuros	10.924.502,10	53.433.434,92
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. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	295.304.823,74	222.154.638,52
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>27.342.570.398,13</u>	<u>18.382.342.558,04</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	(16.891.385.590,30)	(11.391.912.039,48)

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 impuesto a las ganancias cargado a resultados y el impuesto determinado del ejercicio a los fines fiscales:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio (Nota 3.9)	(236.237.889,71)	(618.896.204,33)
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(5.499.473.550,82)</u>	<u>(5.458.782.079,11)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(5.735.711.440,53)</u>	<u>(6.077.678.283,44)</u>

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS

a) Los saldos que se mantenían con entes y partes relacionadas al cierre del ejercicio eran los siguientes:

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	DEUDAS COMERCIALES	OTROS DEUDAS
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	1.720.796,72	0,00	0,00	16.164,08	326.437,93
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	207.433.480,96	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	5.366.208,35	0,00	2.899.834.838,32	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00	0,00	6.047.434,11	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	439.790.020,73	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	726.144.995,84	0,00	0,00
Fid. Manantiales	3.068.909,27	0,00	1.367.097.122,35	0,00	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	167.803.749,37	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	5.559.799.296,40	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales I	4.992.372,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	0,00	0,00	222.622.643,61	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	106.420,88	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	60.615,15	0,00	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	18.866,00	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	4.223.991,07	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	4.508.282,76	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	181.935.864,18	3.696.746,74	0,00	243.040.987,66	0,00
Directores	0,00	298.902.921,90	0,00	0,00	450.000.000,00
	197.092.633,98	311.517.844,50	11.596.373.581,69	243.057.151,74	450.326.437,93

b) Las operaciones del ejercicio con entes y partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2023
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	1.015.912,89	1.116.332,65	0,00	326.437,93
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	1.014.373,63	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	85.065.391,02	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	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	2.175.455,62	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	381.210,06	284.817,79	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	99.115,86	284.817,79	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	33.153,11	284.817,79	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	58.578.448,26	4.575.315,66	14.732.470,57	129.368.433,80	0,00
	145.819.294,90	7.119.081,21	16.703.256,60	129.368.433,80	326.437,93

NOTA 9: GARANTÍAS OTORGADAS

Con fecha 21 de octubre de 2022, la Sociedad suscribió en carácter de Fiduciante, un Contrato de Fideicomiso en Garantía, con la intención de obtener fondos en el mercado para financiación de diversas obras y desarrollos inmobiliarios. Los Bienes Fideicomitados se constituyen con el objeto de garantizar las obligaciones de pago contraídas con los Beneficiarios. Los mismos comprenden: a) créditos, incluyendo sin limitación, aquellos activos, créditos y derechos de los Fiduciarios que los reemplacen (los "Nuevos Créditos Cedidos") y el derecho a cobrar y percibir de los Fiduciarios cualquier suma de dinero y/o valor que resulte pagadera y/o debida al mismo en virtud de, y/o con relación a y/o vinculados a los Boletos de Compraventa; y b) las sumas relativas al Fondo para Gastos; manteniendo la Sociedad la administración de los mismos, la que se perderá ante un incumplimiento en las obligaciones de pago.

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 10: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

EDISUR S.A. y otros titulares de parcelas a urbanizar, mediante la instrumentación de Convenios Urbanísticos con la Municipalidad de Córdoba, en el marco de lo reglamentado con carácter general por la Ordenanza Municipal N° 12.077/2012, ha formalizado los siguientes convenios:

b.1) Con fecha 10 de octubre de 2014, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 12.350 (de carácter particular y específico) de fecha 30 de octubre de 2014, promulgada por Decreto N° 4761 del 20 de noviembre de 2014, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de varios lotes con una superficie de aproximadamente 564 hectáreas, ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4° Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$73.606.047 (Pesos setenta y tres millones seiscientos seis mil cuarenta y siete), entregar y transferir al dominio público Municipal 23,50 hectáreas de superficie destinada a espacio verde y diseñar un "Plan de Ordenamiento General" de la totalidad del predio sujeto a intervención conciliando con las áreas con competencia del ámbito municipal.

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del "Convenio Urbanístico", Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 100%.

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 serán beneficiadas con un cambio normativo que modifica el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo de las parcelas involucradas.

NOTA 11: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Con fecha 14 de julio de 2023 los accionistas de la Sociedad suscribieron un compromiso de no retirar reservas y resultados no asignados existentes a la fecha por el lapso de 18 meses desde la fecha de cierre del último balance (31 de diciembre de 2022).

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

BIENES DE USO**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES					NETO RESULTANTE AL 31/12/2023	NETO RESULTANTE AL 31/12/2022
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO		ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO		
							ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	324.741.324,40	6.658.082,56	30.087.907,73	301.311.499,23	259.000.545,08	11.179.351,77	10% y 33,33%	17.972.220,02	265.793.413,33	35.518.085,90	65.740.779,32
INSTALACIONES	189.445.810,14	14.134.931,44	41.460.033,04	162.120.708,54	119.406.640,62	12.364.903,90	10%	13.281.892,93	120.323.629,65	41.797.078,89	70.039.169,52
SOFTWARE	155.336.998,59	0,00	9.950.184,58	145.386.814,01	154.782.143,47	9.950.094,17	33,33%	277.337,31	145.109.386,61	277.427,40	554.855,12
EQUIPAMIENTO VENTAS	219.952.937,41	1.832.931,40	5.142.918,16	216.642.950,65	138.776.576,64	515.278,38	10%	11.846.337,26	150.107.635,52	66.535.315,13	81.176.360,77
RODADOS	268.097.120,97	70.705.989,14	7.655.710,09	331.147.400,02	207.810.925,58	7.655.710,09	20%	31.617.728,94	231.772.944,43	99.374.455,59	60.286.195,39
MÁQUINAS Y EQUIPOS	1.396.979.883,07	50.632.912,86	359.450.558,17	1.088.162.237,76	922.100.238,46	205.594.923,76	10% y 33,33%	86.945.321,97	803.450.636,67	284.711.601,09	474.879.644,61
INMUEBLES	21.525.398,83	0,00	0,00	21.525.398,83	2.277.733,88	0,00	2%	457.090,04	2.734.823,92	18.790.574,91	19.247.664,95
FÁBRICA STEEL FRAME	649.886.997,96	226.237.848,75	2.919.351,81	873.205.494,90	43.223.641,44	887.588,17	2%	7.060.028,78	49.396.082,05	823.809.412,85	606.663.356,52
OBRAS EN CURSO	2.397.438.670,78	1.590.344.027,23	0,00	3.987.782.698,01	0,00	0,00	-	0,00	0,00	3.987.782.698,01	2.397.438.670,78
TOTALES	5.623.405.142,15	1.960.546.723,38	456.666.663,58	7.127.285.201,95	1.847.378.445,17	248.147.850,24	-	169.457.957,25	1.768.688.552,18	5.358.596.649,77	3.776.026.696,98

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE AL 31/12/2023	NETO RESULTANTE AL 31/12/2022
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	14.487.284,48	610.657,60	0,00	15.097.942,08	12.943.843,81	0,00	20%	756.535,93	13.700.379,74	1.397.562,34	1.543.440,67
TOTALES	14.487.284,48	610.657,60	0,00	15.097.942,08	12.943.843,81	0,00	-	756.535,93	13.700.379,74	1.397.562,34	1.543.440,67

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES AL 31/12/2023
 Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR														
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES											
				Valor nominal de las acciones	Capital social	Ajuste de Capital	Reservas	Resultados no asignados	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional al 31/12/2023	Resultado proporcional al 31/12/2022	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2023	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2022
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550															
Edisur Subsidiaria I SAU	Inversiones	31/12/2023	100.000	1,00	100.000,00	2.731.183,63	708.846.073,76	0,00	(37.426.623,17)	674.250.634,22	100,00%	(37.426.623,17)	(308.268.721,32)	727.350.274,63	791.326.767,55
Edisur Subsidiaria II SAU	Inversiones	31/12/2023	100.000	1,00	100.000,00	2.731.183,63	706.503.132,32	0,00	(36.184.436,04)	673.149.879,91	100,00%	(36.184.436,04)	(306.718.247,59)	728.515.159,77	792.382.287,40
TOTALES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.611.059,21)	(614.986.968,91)	1.455.865.434,40	1.583.709.054,95

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	71.696.636.538,23	64.497.548.513,07
Incorporaciones del ejercicio	11.734.930.414,55	18.932.954.742,52
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	(75.992.803.507,95)	(71.696.636.538,23)
Costo de Ventas	<u>7.438.763.444,83</u>	<u>11.733.866.717,36</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2023

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2023	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2023	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2023	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2022	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2022	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2022	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2022 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	USD 857.330,07	788,25	675.790.427,68	USD 804.937,40	175,25	141.065.279,35	439.288.062,57
Bancos	USD 5.795,38	788,25	4.568.208,29	USD 133.395,57	175,25	23.377.573,64	72.799.551,24
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 3.171.026,55	788,25	2.499.561.678,07	USD 2.432,49	175,25	426.293,88	1.327.511,73
Bonos	USD 398.983,73	788,25	314.498.923,60	USD 0,00	175,25	0,00	0,00
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por Ventas	USD 11.316,91	788,25	8.920.554,31	USD 672.805,90	175,25	117.909.233,98	367.178.367,30
Deudores por Ventas a Plazo	USD 74.966,64	788,25	59.092.453,98	USD 318.108,69	175,25	55.748.547,80	173.605.239,13
TOTAL ACTIVO	USD 4.519.419,28		3.562.432.245,93	USD 1.931.680,05		338.526.928,65	1.054.198.731,97
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 436.848,40	828,25	361.819.687,30	USD 1.396.950,40	183,25	255.991.160,80	797.176.042,05
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 31.164,38	828,25	25.811.900,68	USD 0,00	183,25	0,00	0,00
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 0,00	828,25	0,00	USD 2.054.208,27	183,25	376.433.665,48	1.172.243.207,94
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 322.000,00	828,25	266.696.500,00	USD 758.848,40	183,25	139.058.969,30	433.040.259,72
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	USD 5.000.000,00	828,25	4.141.250.000,00	USD 0,00	183,2500	0,00	0,00
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 0,00	828,25	0,00	USD 2.136.120,12	183,25	391.444.011,99	1.218.986.574,33
TOTAL PASIVO	USD 5.790.012,78		4.795.578.087,98	USD 6.346.127,19		1.162.927.807,57	3.621.446.084,04

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2023	TOTALES AL 31/12/2022
Sueldos	134.278.603,91	89.133.944,03	223.412.547,94	246.204.857,35
Cargas sociales	27.483.608,55	21.377.109,25	48.860.717,80	56.068.072,26
Capacitación	4.228.797,52	39.964,21	4.268.761,73	877.964,03
Honorarios profesionales	91.863.392,60	2.500.810,55	94.364.203,15	67.494.226,17
Honorarios Directores	450.000.000,00	0,00	450.000.000,00	232.060.388,28
Gastos Institucionales	0,00	94.207.419,70	94.207.419,70	27.700.914,97
Impresos, papelería y útiles	9.921.628,79	535.675,21	10.457.304,00	8.642.344,06
Alquileres pagados	19.202.091,41	5.889.709,17	25.091.800,58	34.577.175,72
Comunicaciones	9.321.257,85	782.481,22	10.103.739,07	21.764.752,32
Depreciaciones	37.529.446,39	12.550.555,10	50.080.001,49	55.645.036,87
Seguros	0,00	13.749.819,04	13.749.819,04	14.386.683,99
Movilidad y viáticos	10.938.219,39	1.876.838,87	12.815.058,26	15.332.256,17
Gastos de oficina	75.842.254,34	9.925.780,14	85.768.034,48	77.720.501,64
Gastos de post-venta	0,00	27.182.094,54	27.182.094,54	9.538.585,19
Eventos	0,00	152.284.734,31	152.284.734,31	113.583.941,56
Gastos Generales	146.726.966,01	151.218.421,76	297.945.387,77	285.789.197,83
Imp. s/los Ing. Brutos	0,00	292.143.346,58	292.143.346,58	428.226.933,78
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	0,00	176.074.210,79	176.074.210,79	290.086.387,61
Impuestos y tasas vs.	0,00	44.628.541,43	44.628.541,43	79.839.161,68
Servicios varios	23.642.706,04	4.683.823,47	28.326.529,51	41.025.690,45
Publicidad	0,00	264.417.067,05	264.417.067,05	263.924.917,64
Expensas y seguridad	0,00	96.358.582,85	96.358.582,85	76.610.375,72
TOTALES AL 31/12/2023	1.040.978.972,80	1.461.560.929,27	2.502.539.902,07	--
TOTALES AL 31/12/2022	772.942.741,85	1.674.157.623,44	--	2.447.100.365,29

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2023

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2022 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2023	31/12/2022	PASIVO	31/12/2023	31/12/2022
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO CORRIENTE</u>		
Disponibilidades	3.820.770.943,12	817.562.698,88	Deudas Comerciales	1.873.967.943,66	6.289.921.957,89
Créditos por Ventas	1.041.032.074,28	1.572.562.302,83	Remuneraciones y Cargas Sociales	340.340.334,88	517.948.873,64
Otros Créditos	1.281.714.127,71	1.143.526.452,75	Cargas Fiscales	217.453.054,41	818.688.842,94
Bienes de Cambio	38.519.775.929,27	36.162.959.695,05	Anticipos de Clientes	21.007.780.971,98	24.430.294.096,56
			Préstamos	3.678.078.885,15	2.678.671.101,67
			Otras Deudas	2.802.841.877,80	3.989.914.615,66
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>44.663.293.074,38</u>	<u>39.696.611.149,51</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>29.920.463.067,88</u>	<u>38.725.439.488,36</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>			<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>		
Créditos por Ventas	1.493.425.705,46	1.972.498.464,56	Deudas Comerciales	266.696.500,00	433.040.259,72
Bienes de Cambio	37.473.027.578,68	35.533.676.843,18	Remuneraciones y Cargas Sociales	3.505.055,32	14.849.425,82
Otros activos	11.596.373.581,69	10.882.176.606,32	Cargas Fiscales	16.905.617.833,51	11.460.770.313,10
Bienes de Uso	5.358.596.649,77	3.776.026.696,98	Anticipos de Clientes	16.867.693.776,21	12.955.456.330,62
Activos Intangibles	1.397.562,34	1.543.440,67	Préstamos	5.477.401.970,99	1.270.364.955,51
Participaciones Permanentes en Sociedades	1.466.749.734,57	1.604.059.300,51	Otras Deudas	521.248.768,65	1.218.986.574,33
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>57.389.570.812,51</u>	<u>53.769.981.352,22</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>40.042.163.904,68</u>	<u>27.353.467.859,10</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>69.962.626.972,56</u>	<u>66.078.907.347,46</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>32.090.236.914,33</u>	<u>27.387.685.154,27</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>102.052.863.886,89</u>	<u>93.466.592.501,73</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>102.052.863.886,89</u>	<u>93.466.592.501,73</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

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

PABLO J. CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos por Ventas	8.534.422.763,92	16.458.232.330,48
Costo de Ventas	(7.438.763.444,83)	(11.733.866.717,36)
Resultado Bruto	<u>1.095.659.319,09</u>	<u>4.724.365.613,12</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	7.235.371.799,92	7.336.521.056,25
Gastos de administración	(1.044.259.216,62)	(777.127.734,10)
Gastos de comercialización	(1.461.560.929,27)	(1.674.157.623,44)
Resultado de inversiones en entes relacionados	(137.309.461,12)	(677.945.030,88)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(1.067.162.572,55)	(987.330.080,71)
Otros ingresos y egresos	7.679.842.687,59	5.441.741.297,35
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>12.300.581.627,04</u>	<u>13.386.067.497,59</u>
Impuesto a las Ganancias	(5.738.032.446,51)	(6.079.044.275,38)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>6.562.549.180,53</u>	<u>7.307.023.222,21</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>6.562.549.180,53</u>	<u>7.307.023.222,21</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S. A.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2022 y finalizado el 31/12/2022
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Efectivo al Inicio	817.562.698,88	815.110.585,69
Efectivo al cierre	3.820.770.943,12	817.562.698,88
Aumento neto del Efectivo	<u>3.003.208.244,24</u>	<u>2.452.113,19</u>
<u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	6.562.549.180,53	7.307.023.222,21
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	2.860.694.376,82	2.937.801.499,12
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	5.738.032.446,51	6.079.044.275,37
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	2.248.750.000,00	0,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	169.457.957,25	200.772.315,54
Amortización de Activos Intangibles	756.535,93	1.097.632,25
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	1.010.602.987,65	(789.251.791,65)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(149.840.401,05)	(33.962.967,27)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(4.296.166.969,72)	(7.199.088.025,16)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(4.582.297.773,94)	2.531.168.555,74
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(188.952.909,26)	127.387.765,20
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(849.289.624,82)	(556.912.745,54)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	489.724.321,01	(497.879.246,19)
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(1.891.399.902,26)	(2.569.267.023,78)
Sub-Total	<u>(10.287.405.779,21)</u>	<u>(8.785.935.530,86)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>7.122.620.224,65</u>	<u>7.537.933.465,84</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(1.752.638.567,64)	(565.635.323,84)
Inversión en Fideicomisos	(714.196.975,37)	(2.660.087.846,60)
Participación en Sociedades	137.309.565,90	677.945.033,59
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(2.329.525.977,11)</u>	<u>(2.547.778.136,85)</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	1.024.844.758,30	(2.009.457.071,50)
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	1.892.500.000,00	0,00
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	18.242.084,86	8.976.666,63
Pago de dividendos	(1.859.997.420,47)	0,00
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(2.865.475.425,99)	(2.987.222.810,93)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.789.886.003,30)</u>	<u>(4.987.703.215,80)</u>
Aumento neto del Efectivo	<u>3.003.208.244,24</u>	<u>2.452.113,19</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2023 Y FINALIZADO EL 31/12/2023** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

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

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

NOTA 1: NORMAS CONTABLES

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

1.1 Bases de consolidación

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

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

SOCIEDADES	Fecha de cierre del ejercicio	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2023	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2023	100,00

Véase nuestro informe de fecha 11 de marzo de 2024
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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. 5016 - CÓRDOBA

En mi carácter de síndico de **EDISUR S.A.**, de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del art. 294 de la Ley General de Sociedades, he examinado los documentos detallados en el párrafo siguiente. Los documentos citados son responsabilidad de la Dirección de la Sociedad.

DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a) Estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023.
- b) Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- d) Estado de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 11, anexos A, B, C, F, G y H, y estados contables consolidados.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2022 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS CONTABLES

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales argentinas, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

RESPONSABILIDAD DEL SÍNDICO

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados 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.

He llevado a cabo mi examen sobre los estados contables adjuntos de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.

///

///

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

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

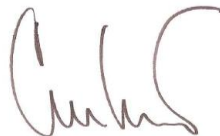
DICTAMEN

Basado en el examen realizado, en mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio neto y el flujo de su efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales de conformidad con las disposiciones legales vigentes, encontrándose pendiente de transcripción en el libro de Inventario y Balances.
- b) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 44.927.458,60, no exigibles a dicha fecha.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución N° 420/11 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Córdoba, 11 de marzo de 2024.



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



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de

EDISUR S.A.

CUIT: 30-70941894-3

Domicilio legal: Av. Rogelio Nores Martínez 2649 – 8° B – B° Jardín

CP 5016 – Ciudad de Córdoba - Córdoba

I. Informe sobre la auditoría de los estados contables

a) Opinión

Hemos auditado los estados contables de **EDISUR S.A.** (la Sociedad), que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 11 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de la Sociedad con sus entidades controladas por el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden los estados de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2023, de resultados consolidados y de flujo de efectivo consolidado, correspondientes al ejercicio económico terminado 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 2022 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre) son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se la presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del ejercicio económico actual.

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de **EDISUR S.A.** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo, correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, y la situación patrimonial consolidada de **EDISUR S.A.** y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2023, los resultados consolidados y los flujos de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

b) Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (RT N° 37 de la FACPCE) y demás resoluciones del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba (CPCE Córdoba). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCE Córdoba y de la RT N° 37 de la FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

//

Miembro de



Gral. Simón Bolívar 542
X5000JZL - Córdoba (Argentina)
+54 351 4238609
www.auren.com

//

c) Responsabilidades de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados contables

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

En la preparación de los estados contables, la Dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

d) Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados contables

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT N° 37 de la FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 1) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión.
- 2) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- 3) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- 4) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 5) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- 6) Obtenemos elementos de juicio válidos y suficientes en relación con la información contable de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados contables. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

///

Miembro de



Gral. Simón Bolívar 542
X5000JZL - Córdoba (Argentina)
+54 351 4238609
www.auren.com

///

7) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, a la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente surgen de registros contables que han sido llevados 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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Estado de Situación Patrimonial</u>		
Activo	\$ 102.050.308.844,66	\$ 93.459.745.160,22
Pasivo	\$ 69.960.071.930,33	\$ 66.072.060.005,95
Patrimonio Neto	\$ 32.090.236.914,33	\$ 27.387.685.154,27

Estado de Resultados

Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 6.562.549.180,53	\$ 7.307.023.222,21
-----------------------------------	---------------------	---------------------

c) Al 31 de diciembre de 2023, la deuda devengada con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales que surge de los registros contables y de las liquidaciones efectuadas por la Sociedad ascendía a \$ 44.927.458,60, siendo no exigible a esa fecha.

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

Córdoba, 11 de marzo de 2024.


AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



Firmado digitalmente por
CENTENO PABLO
JOSE
Fecha: 11/03/2024
11:32:07
Razón: CENTENO
PABLO JOSÉ



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 - C.P.C.E. Cba.

Miembro de



Gral. Simón Bolívar 542
X5000JZL - Córdoba (Argentina)
+54 351 4238609
www.auren.com

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 681689

COMITENTE

CUIT	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL		
30709418943	EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO	ID DE LA PRESENTACIÓN	FECHA DE CIERRE	PERIODO
11/03/2024	0305763	31/12/2023	2023

CONTADOR CERTIFICANTE

CUIT	MATRICULA PROFESIONAL	NOMBRE Y APELLIDO	
20165022913	10-08457-3	PABLO JOSE CENTENO	
ESTUDIO PROFESIONAL			
CUIT	MATRICULA	DENOMINACION DEL ESTUDIO	
30715450190	21-00053-1	ESTUDIO CONTABLE AUREN SRL	

Este archivo contiene adjunto los archivos PDF objetos de la presente legalización firmados digitalmente por sus emisores y/o responsables, acceda a los mismos en el apartado de "Archivos Adjuntos".

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA

LEGALIZACIÓN
Nº 681689

El CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA de acuerdo con las facultades otorgadas por la ley Nacional Nº 20488 (art. 21, inc. I) y Ley Pcial. Nº 10.051, legaliza la presente actuación profesional y declara que consta en sus registros que PABLO JOSE CENTENO, CUIT Nº 20165022913 a quien la autoridad certificante le ha expedido el certificado de firma digital con el cual se ha firmado la actuación profesional, se encuentra inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO Nº 10-08457-3 de este Consejo.

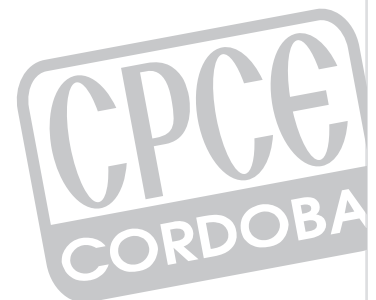


Fecha de Cierre:		31/12/2023
Activo:	\$	102,050,308,844.66
Pasivo:	\$	69,960,071,930.33
P. Neto:	\$	32,090,236,914.33
Resultado:	\$	6,562,549,180.53
Var.E.F.E.:	\$	3,003,208,244.24

Lugar y fecha: CORDOBA, martes 12 de marzo de 2024



OBLEA Nº 0101153100



La copia impresa de este documento NO tiene validez legal, debe proveerse siempre el archivo digital original para garantizar la integridad del mismo y verificar el origen y validez de las firmas digitales insertadas. En caso contrario, la Institución no puede garantizar la autenticidad del documento.

Cra. Romina Carando

SECRETARIA TECNICA

CONSEJO PROFESIONAL
DE CIENCIAS ECONÓMICAS
DE CÓRDOBA

Firmado digitalmente
por CARANDO
Romina Paula
Fecha: 2024.03.12
08:46:27 -03'00'

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL CONSEJO PROFESIONAL



"Los informes certificados o dictámenes que el Consejo establezca como emisión obligatoria no tendrán validez sin la autenticación de la firma y la legalización por parte del mismo..." (art. 7 de la Ley 7.626).