

---

# EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES 2024

---

# 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 2024.

# 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.2. Nuevo Edificio Corporativo de Grupo Edisur

III.3. Avances en la propuesta de valor Manantiales Plataforma 360

III.4. Manantiales sustentable certificación internacional

III.5. Encuentro entre el sector público y privado agenda en  
planificación urbana y sustentabilidad

III.6. Urbanización del barrio popular La Lonja: primer acuerdo Público  
– Privado a nivel nacional

IV. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

VI. Hechos relevantes del ejercicio

VII. Proyecciones futuras

## CARTA DEL DIRECTORIO

El 2024 en nuestro sector desarrollista, fue un año que comenzó retraído, se fue acomodando, estabilizando, para terminar creciendo en el último trimestre. El cambio de Gobierno a nivel nacional con orientación al libre mercado acentuó algunas de sus propuestas lo que generó una buena recepción por parte del sector financiero y empresario. En esta línea, la reducción de la brecha cambiaria, sostenida hasta el momento, fue un impulso en particular para el sector inmobiliario debido a que quienes contaban con dólares los volcaron a propuestas de ladrillos ya que tradicionalmente lo ven como un activo de cobertura.

En este sentido, el resultado de Edisur S.A. fue de \$ 3.411.876.489,12, que podríamos denominarlo conservador de cara a los números excepcionales obtenidos por la compañía en el año anterior. Este año, mantuvimos un buen ritmo de operaciones ordinarias o habituales, aunque no se dieron ventas extraordinarias de parcelas importantes en el sector suroeste de la ciudad de Córdoba donde se desarrolla Manantiales, nuestro emprendimiento urbano más importante con más de 1.150 hectáreas en distintas etapas de consolidación e infraestructura.

Respecto a la actividad comercial de la compañía, fue muy buena hacia la segunda etapa del año debido a que varios factores impactaron positivamente para lograr estos resultados. Principalmente el dólar planchado durante varios meses y el valor del metro cuadrado que parece haber encontrado un piso, generaron una ventana de oportunidad en la compra de unidades para quienes tenían dólares. Este momento es coyuntural, dado que la suba de los costos de la construcción no terminó de trasladarse por completo al precio de las propiedades. Asimismo, otras medidas impulsadas desde el Gobierno, como el blanqueo de capitales, permitió un flujo de dinero en el mercado que se vio en las operaciones. Además, la derogación de la ley de alquileres fue un factor más que impulsó al inversor tradicional de inmuebles con destino a la renta a volver al mercado.

Respecto a las operaciones concertadas, se observa un importante movimiento que lo explican las ventas de proyectos en Manantiales. Principalmente se cerraron operaciones en Costas Studio un emprendimiento de locales que forman un paseo comercial en planta baja y oficinas en planta alta destinada a profesionales de distintos rubros y servicios. Este proyecto está ubicado en Manantiales I (dentro de la Av. Circunvalación de la ciudad de Córdoba) un sector neurálgico y con un importante movimiento económico y comercial, dado el grado de consolidación y desarrollo de la zona.

Asimismo, se continuó la comercialización de Las Tipas, una urbanización residencial que se caracteriza por distintos atributos que realzan su diferencial. El diseño del barrio con lotes de mayores dimensiones- entre 350 y 450 m<sup>2</sup> - es atravesado por El Parque La

---

Cañada, un gran espacio verde, junto a amenities de jerarquía que integran espacios deportivos y de recreación.

También, se concertaron operaciones de lotes con destino a la construcción de paseos comerciales, institucionales y oficinas que abren nuevos corredores principalmente en Manantiales II (Fuera de la Av. Circunvalación). Se trata de parcelas sobre Bv. Bonciolini, Cañada de Gómez y Ushuaia donde el inversor de mediana escala se volcó a este tipo de propuestas para desarrollar distintas opciones comerciales sobre estas vías de acceso importantes, con potencial de demanda en el propio dado la cantidad de residentes tanto en el sector como de los barrios colindantes.

Por último, se colocaron unidades de Torre Verante, un edificio de departamentos en Nueva Córdoba que cuenta con un 45% de avance de obra y con un ticket de entrada atractivo para el inversor de este tipo de proyectos que persigue resguardo y rentabilidad.

Otro aspecto que explica el resultado del Balance, fue la línea ventas que se duplicó respecto al año anterior debido a las posesiones. Por un lado, durante 2024 se dio posesión de 106.306,49 m<sup>2</sup> de terreno a una cooperativa de vivienda que desarrolla proyectos residenciales enfocados a un segmento de mercado que complementa la demanda de nuestra empresa.

Por otro, se dio posesión de unidades a nuestros clientes en distintos emprendimientos inmobiliarios, tales como en las urbanizaciones Campos, Cuestas, Campos, Rincones, Brisas y Quebradas de Manantiales se trata de lotes que van de los 250 a los 360 metros cuadrados con infraestructura subterránea para la provisión de servicios de agua, gas natural, electricidad y cloacas, pavimentación, alumbrado, parqueización y plazas equipadas, todo en su conjunto ofrecen una propuesta diferencial y de calidad en cuanto a proyectos de este tipo en el mercado.

Nuestra cartera de clientes se mueve de manera activa y continúa viendo principalmente en Manantiales una infinidad de propuesta y negocios para invertir, instalarse y construir allí. Tal es así que este último año más del 50% de los clientes que compraron son referidos, es decir vienen recomendados por propietarios o clientes nuestros que ya invirtieron en dicho emprendimiento. Este porcentaje si bien venía creciendo los últimos años, con este último número termina de confirmar que a la credibilidad y solvencia de la marca se suma la satisfacción y rédito de la inversión entre quienes compraron, alquilan o residen en Manantiales y es por ello que nuestro foco, las inversiones y sumar propuesta de valor está concentrado en este proyecto con el que logramos la certificación Leed for Cities and Communities. 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).

---

Leed for Cities and Communities 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.

Es un reconocimiento importante no solo para este proyecto, sino también para Córdoba y Argentina, dado que es la única comunidad sustentable en el país y entre las primeras en Latinoamérica. Lo que abre un camino de posibilidad para nuestra empresa sin dudas, pero además, para las distintas ciudades y comunidades de continuar trabajando en este sentido que en definitiva apunta al cuidado del medioambiente y principalmente en mejorar la calidad de vida.

**EL DIRECTORIO**

# I.IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

## I.1 Información básica

**Razón Social:** EDISUR S.A.

**Domicilio:** Calle Pública - Cañada Sur 3851 - Manantiales I

**Tipo de Sociedad:** Sociedad Anónima

**CUIT:** 30-70941894-3

**Teléfono:** (54 351) 467 9000

**Sitio Web:** [www.grupoedisur.com.ar](http://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**

- **Manantiales:** Av. Cruz Roja y Río Negro
  - Manantiales I: Edificio Corporativo de Grupo Edisur sobre Cañada Sur 3851
  - 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 macroparcelas 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. Mensuras
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 15 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 20 mil 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.2 Nuevo Edificio Corporativo de Grupo Edisur

Durante 2024 logramos un hito importante para la compañía, inaugurar nuestro edificio corporativo en el corazón de Manantiales, nuestro principal proyecto urbanístico.

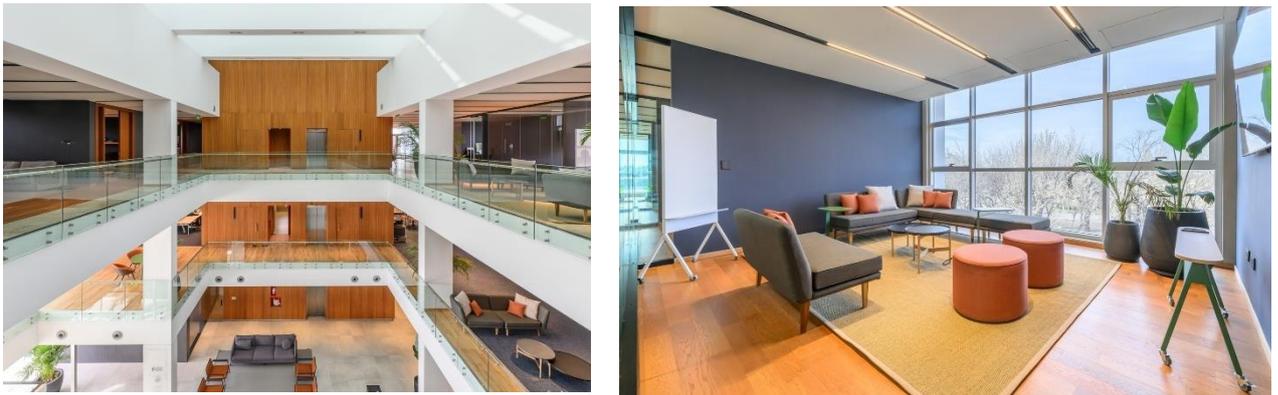
Con una superficie cubierta de 6.000 metros cuadrados cubiertos, distribuido en sub suelo, planta baja y dos niveles fue diseñado y construido con criterios de sustentabilidad. Concentra las áreas administrativas, comerciales, técnicas, profesionales y directivas de la empresa. En simultáneo, pueden trabajar 200 personas.



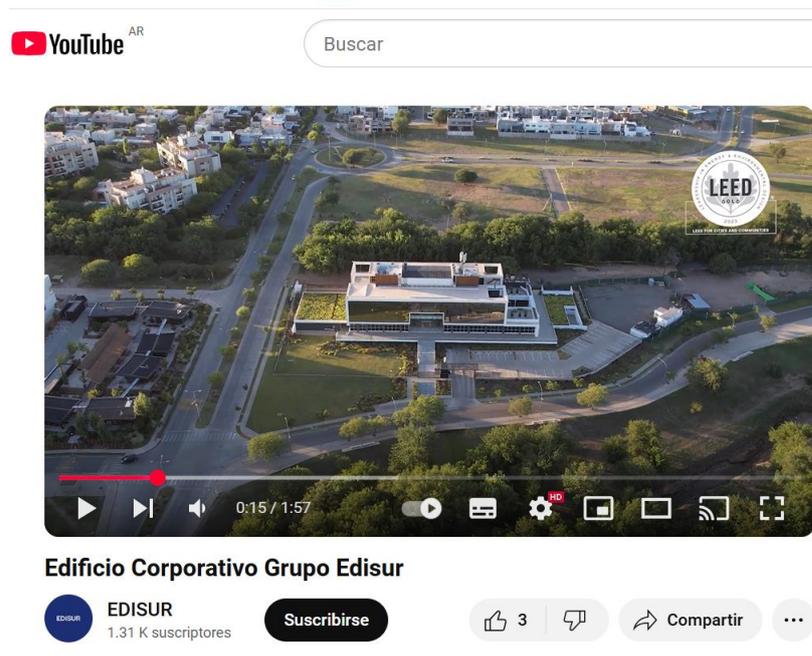
El edificio cuenta con la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design que significa Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental) categoría Gold dada la elección de los materiales reciclados, regionales y de baja emisión; la reducción del consumo de agua en un 40% por el uso de griferías eficientes, doble botonera, y recolección de agua de lluvia para riego. También, por la eficiencia energética, se optimiza el uso en más del 20% la utilización de artefactos LED, aislamiento a través de DVH en todas las aberturas y doble piel de vidrio, entre otros aspectos.

Asimismo, avanzamos en distintas acciones para lograr la certificación WELL, que otorga el International Well Building Institute que evalúa las mejores prácticas del diseño y la construcción centradas en la salud y el bienestar de las personas. Para esto se analizó la calidad del aire, la iluminación natural, la nutrición, el confort térmico, la promoción de estilos y hábitos de vida saludables, y las opciones de alimentación sana.

También la combinación entre iluminación natural y artificial del edificio, que crea ambientes cálidos y agradables que impactan en la concentración y productividad de los colaboradores.



El edificio cuenta con 14 salas de reuniones con y sin reserva, 7 terrazas para pausas activas, un bar comedor, gimnasio equipado y auditorio con capacidad para 150 personas. El diseño moderno y minimalista del edificio cuenta con plantas abiertas, libres y flexibles, favoreciendo la integración y el trabajo en equipo; también la organización de los espacios según las necesidades de las áreas.



YouTube <sup>AR</sup> Buscar

Edificio Corporativo Grupo Edisur

EDISUR 1.31 K suscriptores [Suscribirse](#) 3 [Compartir](#) ...

<https://www.lavoz.com.ar/negocios/edisur-abrio-las-puertas-de-su-nueva-sede-corporativa-con-certificaciones-sustentables/>

Secciones

Buscar

La Voz 120 AÑOS



## Empresas. Edisur abrió las puertas de su nueva sede corporativa, con certificaciones sustentables

La empresa desarrollista mudó sus oficinas a Manantiales I, su principal desarrollo de 1.150 hectáreas, que fue reconocido como una comunidad sustentable.

1 de agosto de 2024, 19:36



Redacción LAVOZ

Compartir



El edificio corporativo de Grupo Edisur ya reúne a todas las áreas de la compañía.

### III.3 Avances en la propuesta de valor Manantiales Plataforma 360

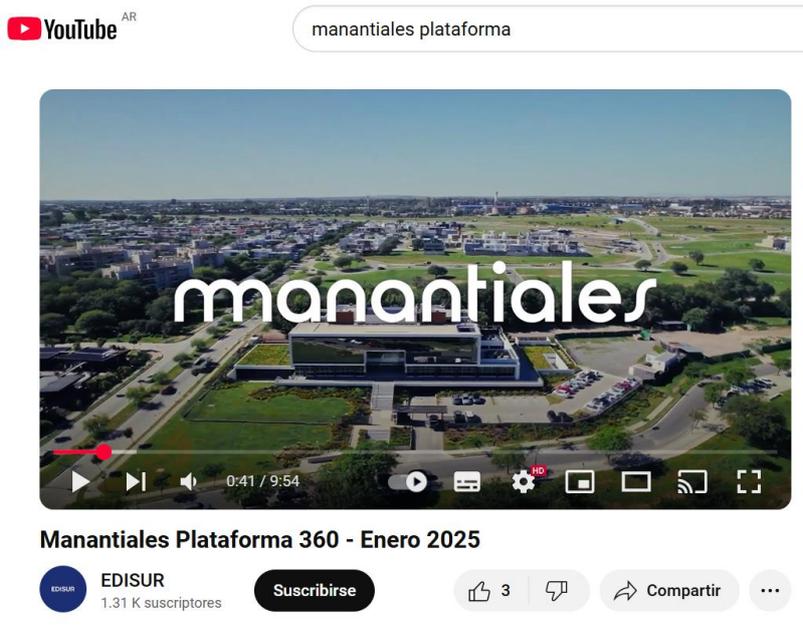
Durante 2024 avanzaron distintos proyectos dentro de Manantiales que potencian y complementan la propuesta de valor no solo para los residentes sino para todo el sector y la ciudad.

En este sentido, denominamos comunicacionalmente con el término Manantiales Plataforma 360, entendemos que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores. Hoy más de 120 marcas, empresas e instituciones prestan servicios en distintos rubros como salud, deportes, educación y gastronomía.

Contamos con 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares) en distintos estados de avance lo que permite esta apertura a sumar inversiones, es posible esta apertura en el negocio dado que:

- 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.

En este video se repasan los avances más importantes de Manantiales Plataforma 360



## Colegio Fasta Santo Cura Brochero

En el mes de marzo de 2024 el Colegio abrió sus puertas en Manantiales para avanzar el primer año lectivo con más de 70 alumnos de nivel inicial y primer grado que fueron los espacios habilitados en esta primera etapa.

El Colegio se emplaza en una extensión de dos hectáreas que se construirá en etapas, el proyecto completo incluye aulas, SUM, capilla y espacio deportivo.

La propuesta educativa es integral e innovadora, en doble turno, que se centra en el fortalecimiento de valores, en la enseñanza de idioma y tecnología y con un enfoque sustentable.



Acto inauguración del Colegio Fasta Santo Cura Brochero



## Campus de Salud Sanatorio Allende

El Sanatorio Allende comenzó las obras de su Campus de Salud, se ejecutan los trabajos previos a la construcción de la infraestructura y del edificio.

Está ubicado sobre la colectora interna de Circunvalación, entre la salida de avenida Armada Argentina y Manantiales. Este edificio que la institución califica como de alta complejidad y a escala regional está proyectado en 70 mil metros cuadrados cubiertos a ejecutarse en etapas. Será el edificio de salud más grande y moderno de la Argentina.



Inicio de obras en el predio



Renders proyecto completo Campus de Salud Sanatorio Allende

### **Avance de Nuestras Raices Condominio para el Sindicato Petroleros de Córdoba**

Durante 2024 avanzamos las obras de la segunda casona del proyecto, en 2023 hicimos entrega de la primera etapa del proyecto que desarrollamos para el Sindicato Petrolero de Córdoba (SINPECOR).

El proyecto completo de Nuestra Raíces Condominio cuenta con 3 torres con 108 departamentos en total de 2 y 3 dormitorios en un terreno de 16.200 metros cuadrados. Dispone de amenities como pileta y SUM, junto a cocheras cubiertas y descubiertas, todo en un predio parqueizado, calles pavimentadas y con vía de acceso a calle colectora de Av. Circunvalación.

Este emprendimiento se concibió 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 parqueizados.



## Lanzamiento y avance de Costas Studio sobre nuevo corredor comercial

Sobre el Corredor Av. Varela Ortiz avanzamos un proyecto de locales y oficinas con el que damos punta pie a este corredor como un nuevo punto de servicios en Manantiales.

El proyecto de diseño minimalista y moderno está conectado con el entorno del Parque La Cañada. Con una superficie cubierta total de 2.500 metros cuadrados, consta de 5 bloques que incluyen en total 40 unidades entre locales y oficinas distribuidos en dos plantas. Los locales se plantean para negocios y comercios de distintos rubros, mientras que las oficinas de la primera planta están destinadas a servicios profesionales.

Este proyecto forma parte de la apuesta que hacemos para impulsar diferentes corredores comerciales en simultáneo, con distintos grados de avance.

*“El nivel de madurez y desarrollo de Manantiales exige que continuemos dinamizando el proyecto con propuestas comerciales y de servicio no solo para los vecinos sino para toda la zona suroeste de la ciudad. Los corredores comerciales se encuentran sobre arterias principales, estratégicas y de fácil acceso, brindando proximidad al vecino y una oportunidad al inversor y al que quiera poner un negocio”,* declaró Gonzalo Parga, Director de GRUPO EDISUR.



### III.4 Manantiales sustentable certificación internacional

Durante 2024 recibimos la certificación “Leed for Cities and Communities” para Manantiales que reconoce tanto en la Planificación como en el Diseño Integrado de todo el proyecto. Es un reconocimiento importante no solo para este proyecto, sino también para Córdoba y Argentina, dado que es la única comunidad sustentable del país y entre las primeras en Latinoamérica. Lo cual, abre el camino de estos reconocimientos internacionales dejando a Córdoba como pionera y promoviendo su continuidad.

El intendente de la Municipalidad de Córdoba Daniel Passerini participó de la colocación de la placa conmemorativa que emite el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), para promover las prácticas sustentables en la industria de la construcción.

*“Esta distinción tiene que ser un punto de partida para que Córdoba tenga más emprendimientos que cumplan y superen todos los estándares de calidad en materia ambiental y urbanística, integrando la ciudad”,* dijo el intendente respecto a este hito para el desarrollo urbano.



Formó parte de la distinción la Jefa de Desarrollo de Negocios Colombia del Green Business Certification Inc. Latinoamérica, María Alexandra Cardona, quien destacó: *“Con ese ejemplo buscamos tener ciudades que puedan enrutarse hacia la descarbonización y mitigar los efectos del cambio climático, que estén preparadas para los retos que se nos presentan, en donde las personas puedan vivir con calidad de vida, prósperas y saludables”.*

La placa quedó colocada en un sector del Parque La Cañada, lugar emblema para Córdoba.

### III.5 Encuentro entre el sector público y privado para intercambiar agenda en planificación urbana y sustentabilidad

Como parte de la agenda para avanzar en temas de triple impacto, compartimos un encuentro presidido por la vicegobernadora de la Provincia de Córdoba Miryan Prunotto, junto a un grupo de intendentes y representantes de 12 localidades del interior de la Provincia de Córdoba.

El propósito fue compartir experiencias, intercambiar ideas sobre tendencias de planificación urbana y sustentabilidad. Como empresa contamos con experiencia en el trabajo articulado con el sector público, mediante la herramienta de Convenios Urbanísticos, con la cual desarrollamos Manantiales.

*“Siempre voy a estar agradecida a Grupo Edisur, porque más allá de su misión empresaria tiene una visión cercana a la gente, como nos gusta a los que tenemos vocación política. Cuando yo era intendente de Estación Juárez Celman y comenzamos a planificar la ciudad, desde Grupo Edisur nos acompañaron con asesoramiento y apoyo, nos facilitaron profesionales y expertos, y logramos finalmente transformar una ciudad dormitorio en una universitaria y a la vanguardia de las ciudades sostenibles”,* mencionó la vicegobernadora.



De este encuentro participaron intendentes y representantes de las localidades de Malagueño, Villa Allende, Juárez Celman, Colonia Tirolesa, General Cabrera, Santa Rosa de Calamuchita, Villa General Belgrano, La Calera, Mendiolaza, Toledo, Jesús María y

---

Colonia Caroya.

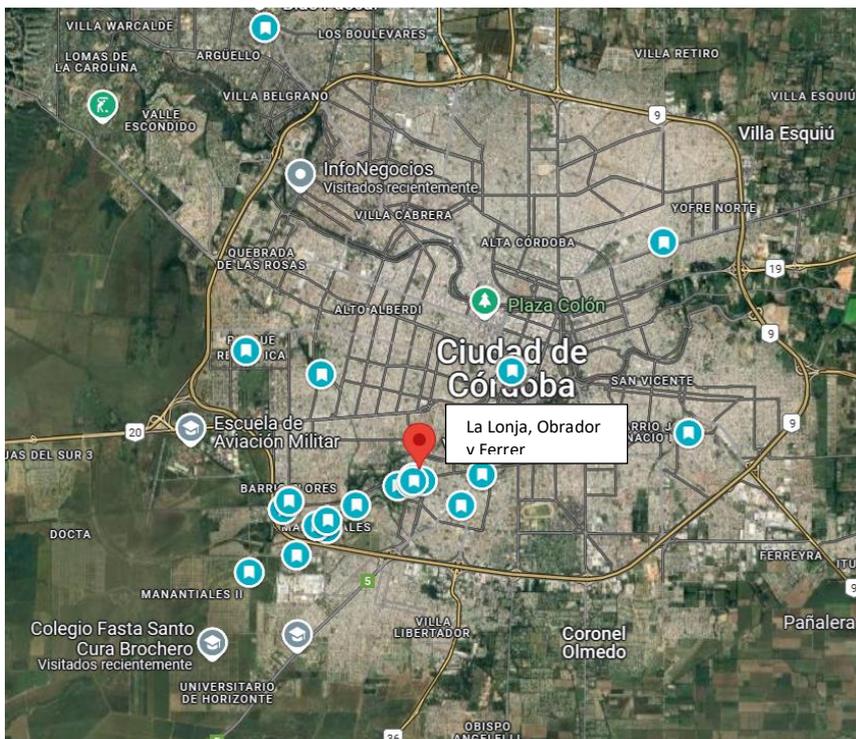
*“La única forma de transformar y lograr que los proyectos avancen es trabajando de manera articulada entre los sectores público y privados, con transparencia y confianza”*,  
Horacio Parga, socio de GRUPO EDISUR.

Compartir estas experiencias permite repensar el potencial de las distintas localidades, y abordar su planificación desde la oportunidad. Así, iniciativas de sustentabilidad que se llevan adelante a nivel internacional pueden replicarse a escala local, mitigando los efectos del cambio climático y mejorando la calidad de vida de las personas.

### III.6 Urbanización del barrio popular La Lonja: primer acuerdo Público – Privado a nivel nacional

Como parte del trabajo de urbanización que la compañía desarrolla en distintos predios en la ciudad de Córdoba, y principalmente en Manantiales, la proyección y planificación de cada intervención se realiza en cumplimiento a las herramientas legales y técnicas aplicadas por los distintos entes pertinentes.

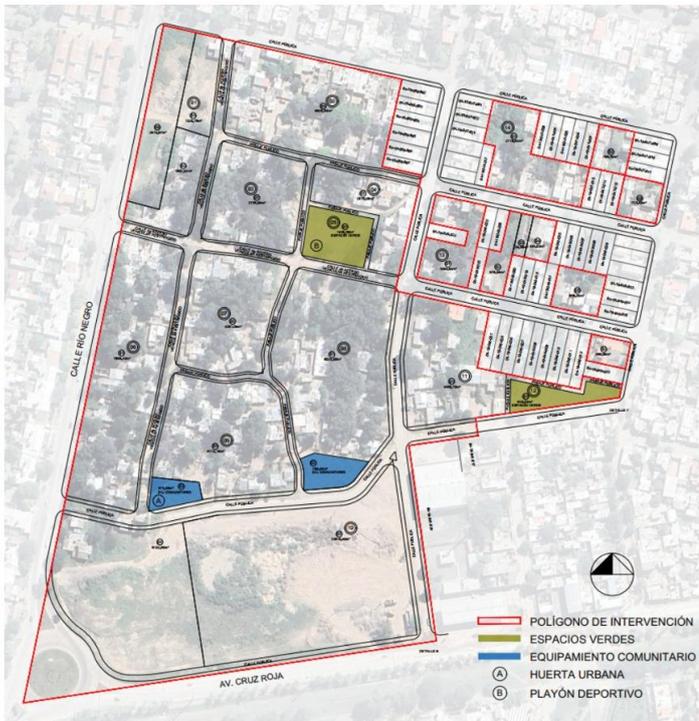
Con este contexto, y a partir de cumplir con la exigencia de la Ordenanza N°12614/2016 Reserva de Inmuebles con Destino Social, que implica el compromiso de donar el 2% de la superficie urbanizada al Banco Municipal de Inmuebles es que se logra el primer acuerdo Público – Privado a nivel nacional para la urbanización de un barrio popular.



Como antecedente, a nivel nacional el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBap) identifica un total de 4.228 barrios en el país con una población estimada de 3.5 millones de personas.

En dicho registro se incluyen la La Lonja y el Obrador, dos barrios populares ubicados en la ciudad de Córdoba, próximos a Manantiales.

Es así que luego de un trabajo articulado entre la Municipalidad de Córdoba, los vecinos de los barrios y nuestra empresa, se logró la firma de un acuerdo para la urbanización los barrios vulnerables Villa La Lonja, Ferrer y Obrador ubicados sobre un predio de 101.505,40 metros cuadrados, unas 10 hectáreas, propiedad de la compañía.



Bajo este convenio, nos comprometimos a aportar 72.971,36 metros cuadrados, más de 7 hectáreas del terreno, para la radicación in situ y la integración urbana del sector en beneficio de 210 familias.

Así, la empresa se comprometió a realizar todas las obras de infraestructura en el sector que incluyen tendido de redes de cloacas, agua potable, red vial, alumbrado público y desagües pluviales.

En este sentido, durante 2024 avanzó distintas obras, lo que permite contar hoy con un avance general de más de 60%.

---

Mientras que por su parte, la Municipalidad de la Ciudad de Córdoba compromete un proceso de regularización dominial en favor de cada familia.

Así, la empresa queda bajo propiedad de 3 hectáreas sobre Av. Baigorria donde se proyecta un sector comercial como importante vía de acceso a Manantiales.

Todo este proceso logra importantes beneficios:

- Un ambiente socio-ambiental que favorezca la calidad de vida de las familias residentes.
- Pasar situación de informalidad a la de residente permanente y dueño de una vivienda.
- Contar con servicios básicos.
- Integrar el sector a la trama de la ciudad permitiendo el acceso de ambulancias, policía, etc como cualquier otro barrio de la ciudad.

Entendemos que este acuerdo entre el sector público y privado marca un importante antecedente y una experiencia a replicar.

## V. RESULTADO DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

Edisur S.A. muestra en su utilidad neta una disminución respecto al ejercicio anterior. Consideramos que el resultado obtenido fue conservador de cara a los importes excepcionales que obtuvo la empresa los últimos años, ya que si bien se mantuvo el buen ritmo de operaciones concertadas, no se dieron ventas extraordinarias de macro-parcelas.

Los Ingresos por venta ascienden a \$30.370.870.141,60, aumentando un 63% respecto al ejercicio anterior. Esto se debe a que, durante el año, Edisur S.A. entregó 482 posesiones, principalmente de los emprendimientos Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales Flats del Parque y Housing de Miradores. También incidió de manera significativa en este rubro, la posesión de un macro-lote a una cooperativa de vivienda que desarrolla proyectos residenciales.

El Resultado por valuación de bienes de cambio al valor neto de realización (VNR) asciende a \$ 11.035.064.174,99, disminuyendo un 30% respecto al año 2023. 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 \$11.621.544.088,49, 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 \$4.402.242.503,96, disminuyendo un 74% 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 descenso más significativo, principalmente porque en el año 2023 se hizo entrega de la primer Casona al sindicato de petroleros.

Todos los factores mencionados con anterioridad justifican que Edisur S.A. arroje un resultado neto positivo de \$ 3.411.876.489,12.

## **Estructura Patrimonial**

El Patrimonio Neto de la sociedad asciende al cierre a \$ 73.005.168.964,26 aumentando un 4% comparado con el año anterior.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede observar que el Activo Total de la empresa se ubicó en \$ 207.816.264.598,15, disminuyendo un 6% respecto al año 2023, principalmente por los rubros Disponibilidades y Bienes de cambio.

Las Disponibilidades muestran una significativa disminución, 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 de dicho ejercicio, mientras que en 2024 tales fondos ya fueron aplicados.

El rubro bienes de cambio, muestra un descenso ya que, tal como se mencionó precedentemente, en el año 2024 se entregaron 482 posesiones. Esto mismo explica en gran medida la disminución del pasivo total de la empresa en un 12%.

## **Flujo de Efectivo**

Analizando el cuadro de flujo de efectivo, observamos que en el ejercicio se produjo una caída del efectivo y equivalentes de \$7.095.595.381,61 con un saldo al final de \$1.224.654.021,23.

El flujo generado por las actividades operativas de la empresa arrojó un valor positivo de \$5.826.026.916,46, 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 cuotas de préstamos otorgados
- Pago de intereses sobre deudas

## Principales índices

<b>PRINCIPALES INDICES</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>VARIACION</b>
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,04	1,50	-30%
SOLVENCIA (A/P)	1,54	1,46	6%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	1,85	2,17	-15%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,59	0,56	5%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,05	0,21	-78%
MARGEN BRUTO	0,42	0,53	-21%

# 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	100%	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		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	264		91%	100%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	166		72%	100%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		144	99%	92%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	100%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	481		80%	67%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	733		86%	70%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	396		81%	64%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	96%	100%
	SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	100%	100%
	FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		166	47%	51%
ABRAS DE MANANTIALES	2021	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	680		95%	35%	
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	69%	29%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIALES	2013	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	41		100%	100%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION-ENTREGA	205		73%	99%
	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%	97%
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	384		79%	90%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	380		87%	90%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	455		70%	90%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	417		85%	90%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	484		93%	83%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	525		85%	79%
	LAS TIPAS	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	692		46%	2%
	BRISAS DE MANANTIALES	2020	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	236		84%	74%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION - ENTREGA	164		98%	96%
FIDEICOMISO TORRE AURUM	TORRE VERANTE	2023	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION		56	59%	45%
<b>TOTAL</b>						<b>9.342</b>	<b>760</b>		

## VII. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

- Durante el ejercicio 2024 se realizó una distribución de dividendos a los socios de la empresa por 280 millones de pesos.
- Se realizó la inauguración del edificio corporativo, un paso significativo en el crecimiento y expansión de la empresa.
- Recibimos la certificación “Leed for Cities and Communities” para Manantiales, que reconoce tanto en la Planificación como en el Diseño Integrado de todo el proyecto.

## VIII. PROYECCIONES FUTURAS

Comenzamos a transitar el 2025 con optimismo dado que varios factores de la economía se están estabilizando, lo que impulsa al sector en general y a nuestra empresa en particular a tener cierta expectativa en que los proyectos, negocios e inversiones que tenemos en cartera van a avanzar.

Este nuevo contexto inflacionario en descenso, lo que en principio se traduce en menores márgenes, implica que como compañía pondremos el foco en la eficiencia en todos los ámbitos posibles, tales como los costos, la estructura y las inversiones.

Asimismo, nos hemos propuesto duplicar el objetivo de facturación, vamos a exigirnos en este sentido dado que distintas variables, algunas propias y otras contextuales, prometen una situación propicia para lograr dicho propósito. Por un lado, desde finales de 2024 los precios de las propiedades comenzaron una recomposición gradual que se estima continúe incrementándose los primeros meses de este año. Por otro, contamos con una cartera de productos y negocios interesantes, tanto en marcha como en etapa proyectual, donde combinamos propuestas novedosas con calidad de diseño y materiales en ubicaciones estratégicas y con precios interesantes, con lo que proyectamos un buen movimiento comercial.

En este sentido, planificamos completar la comercialización de Torre Verante, un edificio de departamentos ubicado en barrio Nueva Córdoba. Durante 2024 avanzamos en un 45% la obra y para este año preparamos la inauguración de un departamento modelo, con lo cual entendemos terminara de dar el empuje necesario para colocar las unidades que quedan en stock.

Además, vamos a continuar consolidando Manantiales con propuestas residenciales y comerciales propias y de inversores. Es así como preparamos la segunda etapa de Flats del Parque, se trata de tres torres con más de 80 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios donde ya iniciamos las obras. El proyecto completo incluye una primera etapa de tres torres, que construimos y comercializamos, junto con los amenities como pileta, Salón de Usos Múltiples y quinchos con asador.

En la categoría urbanizaciones avanzamos propuestas diferenciales, que incluyen lotes residenciales de mayores dimensiones, con amenities o espacios sociales y deportivos y accesos jerarquizados. En esta línea de productos planeamos dos lanzamientos. Por un lado, una nueva urbanización con más de 300 lotes de 360 metros cuadrados en un sector estratégico de Manantiales I (dentro del anillo de Av. Circunvalación) con el que

---

completamos una zona que cuenta con proyectos institucionales y comerciales de envergadura. Por otro lado, la segunda etapa de Las Tipas, ubicada en Manantiales II (fuera del anillo de Av. Circunvalación) con más de 350 lotes entre 350 y 450 metros cuadrados. En esta urbanización ya colocamos con un muy buen ritmo el 100% de la primera etapa de los lotes.

Como complemento a este abanico residencial los esfuerzos están dirigidos a concretar proyectos comerciales de gran impacto. Implican una nueva definición del negocio en Manantiales, trabajamos distintos diseños, en ubicaciones estratégicas bajo diversos formatos de alianzas o partners.

Así, sobre el corredor Bv. Bonciolini diseñamos un centro comercial de categoría que revaloriza la tierra y eleva el perfil de la zona. Sobre calle colectora de Av. Circunvalación planificamos un street mall con locales y oficinas en 9.900 metros cuadrados cubiertos. Por último, en un sector central entre Bv. Renault y Av. Circunvalación proyectamos de la mano de un reconocido estudio de arquitectura de nivel internacional, un emprendimiento diferencial, de más de 40.000 metros cuadrados cubiertos, donde combinamos paseos comerciales y oficinas con opciones residenciales.

Córdoba, marzo de 2025

**EDISUR S.A.**

**ESTADOS CONTABLES  
al 31 de diciembre de 2024**

# **EDISUR S. A.**

## **Estados contables al 31 de diciembre de 2024**

### **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 10

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

**POR EL EJERCICIO NÚMERO 20 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2024, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.**

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD:	<b>EDISUR S.A.</b>
DOMICILIO:	Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - 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 Matrícula N° 5175-A19 del 26/08/2024
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

<b>COMPOSICIÓN DEL CAPITAL</b>				
<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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 – Córdoba

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2024**

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2024	31/12/2023	PASIVO	31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 3.1)	1.224.654.021,23	8.320.249.402,84	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	3.884.856.455,31	4.080.659.902,27
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	3.239.338.198,46	2.138.307.336,68	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	781.083.298,18	741.137.458,95
Otros Créditos (Nota 3.3)	3.392.124.036,61	2.809.245.272,46	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	554.420.753,24	468.996.368,17
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	77.548.784.992,89	83.882.061.354,93	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	63.425.965.301,95	45.747.305.894,31
			Préstamos (Nota 3.11)	7.629.666.139,05	8.009.518.001,31
			Otras Deudas (Nota 3.12)	5.549.237.732,92	6.103.526.248,61
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>85.404.901.249,19</b>	<b>97.149.863.366,61</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>81.825.229.680,65</b>	<b>65.151.143.873,62</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	2.703.929.578,59	3.380.819.861,03	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	0,00	580.767.972,72
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	73.705.540.600,02	81.602.624.175,97	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	3.850.110,73	7.632.735,61
Otros Activos (Nota 3.5)	29.739.236.755,19	25.252.683.765,78	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	38.161.594.981,61	36.813.464.543,88
Bienes de Uso (Anexo A)	13.909.275.627,73	11.669.074.445,71	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	1.260.752.039,80	36.731.701.836,62
Activos Intangibles (Anexo B)	1.681.214,92	3.043.382,45	Préstamos (Nota 3.11)	10.073.070.315,19	11.927.789.222,84
Participaciones Permanentes en Sociedades (Nota 3.6, Anexo C)	2.351.699.572,51	3.170.345.380,94	Otras Deudas (Nota 3.12)	3.486.598.505,91	1.135.090.226,72
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>122.411.363.348,96</b>	<b>125.078.591.011,88</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>52.985.865.953,24</b>	<b>87.196.446.538,39</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>207.816.264.598,15</b>	<b>222.228.454.378,49</b>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>207.816.264.598,15</b>	<b>222.228.454.378,49</b>
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>73.005.168.964,26</b>	<b>69.880.863.966,48</b>
			(según estado correspondiente)		
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b>134.811.095.633,89</b>	<b>152.347.590.412,01</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053,1 – C.P.C.E. Cba.



Firmado digitalmente por  
CENTENO PABLO  
JOSE  
Fecha: 11/03/2025  
12:43:00  
Razón: PABLO JOSE  
CENTENO

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE RESULTADOS****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023**  
**expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

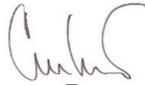
Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ingresos por Ventas	30.370.870.141,60	18.584.868.593,84
Costo de Ventas (Anexo F)	(24.088.020.963,27)	(16.198.921.115,95)
Resultado Bruto	<u>6.282.849.178,33</u>	<u>2.385.947.477,89</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15)	11.035.064.174,99	15.756.008.092,02
Gastos de Administración (Anexo H)	(1.866.215.354,24)	(2.266.873.572,31)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(2.299.851.285,77)	(3.182.748.097,18)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.6)	(818.645.952,95)	(278.396.685,17)
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13)	(11.621.544.088,49)	(2.356.702.791,88)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14)	4.402.242.503,96	16.723.904.020,05
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>5.113.899.175,83</u>	<u>26.781.138.443,42</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b)	(1.702.022.686,71)	(12.490.293.293,78)
<b>Resultado del ejercicio: Ganancia</b>	<u>3.411.876.489,12</u>	<u>14.290.845.149,64</u>
<b>Resultado por acción ordinaria</b>		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	3.446,34	14.435,20

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

AUREN S.R.L.

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

**EDISUR S.A.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO  
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024  
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023  
expresado en moneda homóloga a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios		Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2023	TOTAL AL 31/12/2024	
	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	1.688.707.773,14	1.678.607.773,14	335.721.554,70	53.575.689.489,00	53.911.411.043,70	14.290.845.149,64	68.202.256.193,34	69.880.863.966,48	
Asignación de Resultados (1)					14.290.845.149,64	14.290.845.149,64	(14.290.845.149,64)	0,00	0,00	
Distribución de Dividendos (2)					(287.571.491,34)	(287.571.491,34)	0,00	(287.571.491,34)	(287.571.491,34)	
Resultado del ejercicio: Ganancia							3.411.876.489,12	3.411.876.489,12	3.411.876.489,12	
Saldo al cierre del ejercicio	9.900.000,00	1.688.707.773,14	1.678.607.773,14	335.721.554,70	67.578.963.147,30	67.914.684.702,00	3.411.876.489,12	71.326.561.191,12	73.005.168.964,26	

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

(1) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 05/04/2024.

(2) según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 16/12/2024.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023**  
**expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Efectivo al inicio (Nota 3.1)	8.320.249.402,84	1.780.354.189,86
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	1.224.654.021,23	8.320.249.402,84
(Disminución) Aumento neto del efectivo	<u>(7.095.595.381,61)</u>	<u>6.539.895.212,98</u>
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	3.411.876.489,12	14.290.845.149,64
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	6.053.539.725,42	6.229.551.845,63
Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	1.702.022.686,71	12.490.293.293,78
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido Recpam)	(3.755.636.222,36)	4.896.959.572,60
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	588.954.604,45	369.017.794,73
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	1.362.167,53	1.647.460,08
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(424.140.579,34)	2.200.725.725,17
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	1.034.028.962,46	(329.380.799,98)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	14.230.359.937,69	(9.355.489.035,18)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(776.571.419,68)	(9.971.999.098,83)
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	36.163.214,35	(411.470.709,40)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(280.862.024,21)	(1.841.714.076,89)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	(17.792.290.389,18)	1.066.441.446,01
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	1.797.219.763,50	(4.104.339.009,69)
Sub-Total	<u>(1.585.775.762,43)</u>	<u>(22.376.560.303,98)</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>5.826.026.916,46</u>	<u>15.531.089.557,67</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(2.829.155.786,47)	(3.816.609.321,23)
Inversión en Fideicomisos	(4.486.552.989,41)	(1.555.261.240,80)
Participación en Sociedades	818.645.808,43	278.396.905,59
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(6.497.062.967,45)</u>	<u>(5.093.473.656,44)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	1.587.086.081,43	2.231.739.121,55
Emisión (pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	0,00	4.121.176.649,76
(Aumento) Disminución de Préstamos Otorgados	(1.616.907.726,61)	39.724.625,72
Pago de dividendos	(287.571.491,34)	(4.050.397.853,55)
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(6.107.166.194,10)	(6.239.963.231,73)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(6.424.559.330,62)</u>	<u>(3.897.720.688,25)</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	<u>(7.095.595.381,61)</u>	<u>6.539.895.212,98</u>

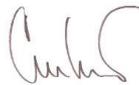
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES**

**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**

**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 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 10 de marzo de 2025

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 inician 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 10 de marzo de 2025

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 \$34.703.523,08; 30% para el segundo tramo, que alcanzará ganancias imponibles de hasta \$347.035.230,79; 35% para ganancias imponibles superiores a los \$347.035.230,79. 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 la siguiente información comparativa:

-cuando se trate de ejercicios completos, la correspondiente al mismo estado a la fecha de cierre del ejercicio completo precedente.

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

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

Los datos de 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:

<b>3.1 DISPONIBILIDADES</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Cajas	66.585.343,15	228.147.436,07
Cajas en Mon. Extranjera (Anexo G)	708.857.659,13	1.471.625.749,37
Bancos Cta. Cte.	203.607.479,28	99.348.727,46
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	5.982.649,88	9.947.896,08
Fondos en custodia / cuentas comitentes	184.219.248,76	73.403.554,43
Fondos en custodia / cuentas comitentes en Mon. Extranjera (Anexo G)	12.957.073,89	5.443.136.180,87
Valores en cartera y otros valores	42.444.567,14	137.742.328,49
Fondos comunes de inversión	0,00	172.033.265,70
Bonos en Moneda Extranjera (Anexo G)	0,00	684.864.264,37
<b>TOTAL</b>	<b>1.224.654.021,23</b>	<b>8.320.249.402,84</b>
<b>3.2 CRÉDITOS POR VENTAS</b>		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	461.771.623,16	579.231.027,11
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	26.532.562,50	19.425.722,66
Deudores por Ventas entes relacionadas (Nota 8.a)	75.639.136,27	429.196.069,22
Deudores por Ventas a Plazo	1.586.483.891,03	1.110.454.517,69
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	1.088.910.985,50	0,00
Subtotal Corrientes	3.239.338.198,46	2.138.307.336,68
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	2.703.929.578,59	3.252.137.989,69
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	0,00	128.681.871,34
Subtotal No Corrientes	2.703.929.578,59	3.380.819.861,03
<b>TOTAL</b>	<b>5.943.267.777,05</b>	<b>5.519.127.197,71</b>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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):**

<b>3.3 OTROS CRÉDITOS</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	1.169.501.454,03	1.323.328.183,44
Otros Créditos Impositivos	28.147.124,11	2.012.520,71
Saldos con sociedades controladas (Nota 8.a)	19.198.318,56	19.015.716,25
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	1.625.180.121,10	8.454.996,80
Anticipos honorarios Directores (Nota 8.a)	180.860.019,62	650.901.845,33
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.916.319,92
Intereses a Cobrar en Mon. Extranjera (Anexo G)	271.779.705,05	0,00
Intereses pagados por adelantado	85.536.906,53	752.875.923,87
Créditos Varios	11.040.387,61	50.739.766,14
<b>TOTAL</b>	<b>3.392.124.036,61</b>	<b>2.809.245.272,46</b>

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Reciproca" 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	0,00	411.008.532,11
Terranova	11.616.390,35	14.907.544,16
Altos de Manantiales	1.878.530.654,34	2.396.011.065,24
Claros del Bosque	644.688.999,59	716.148.668,65
Miradores de Manantiales I	313.477.821,83	333.269.635,55
Miradores de Manantiales II	3.090.004.065,76	3.927.927.104,53
Miradores de Manantiales - locales comerc.	123.316.425,22	375.575.273,81
Lomas de Manantiales	12.465.834.515,39	14.518.233.363,71
Housing de Miradores II	3.113.100.617,36	4.024.319.822,74
Flats del Parque	1.126.563.783,07	2.929.814.408,11
Casas Mirador	121.319.799,46	330.513.358,07
Casas Modelo	213.936.887,75	219.023.660,62
Club Manantiales	4.590.365.044,12	4.019.908.079,35
Las Quinchas	2.770.481.064,13	2.721.065.427,75
Cocheras Manantiales	251.667.350,05	255.192.776,27
Cuestas de Manantiales	10.892.824.248,86	13.590.722.017,13
Pampas de Manantiales	5.292.280.302,79	6.927.776.608,54
Campos de Manantiales	5.704.992.648,87	8.030.403.870,25
Abras de Manantiales	14.181.592.627,65	0,00
Otras obras en curso	1.446.607.723,09	1.035.372.597,70
Anticipos a Proveedores	5.556.271.999,30	8.218.358.812,82
Terrenos	1.470.504.545,19	5.862.405.981,14
Bienes en Propiedad Fiduciaria	198.072.217,44	205.656.913,19
Otros Bienes de Cambio	2.090.735.261,28	2.818.445.833,19
Subtotal Corrientes	<u>77.548.784.992,89</u>	<u>83.882.061.354,63</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	3.350.097.693,63	3.639.480.006,06
Obras en Curso: Abras de Manantiales	0,00	9.124.053.698,60
Flats del Parque	504.564.504,55	176.680.267,99
Housing del Parque	1.048.404.866,74	865.368.001,96
Bienes en Propiedad Fiduciaria	1.196.720.727,41	1.151.056.525,84
Terrenos	67.605.752.807,69	66.645.985.675,52
Subtotal No Corrientes	<u>73.705.540.600,02</u>	<u>81.602.624.175,97</u>
<b>TOTAL</b>	<b>151.254.325.592,91</b>	<b>165.484.685.530,60</b>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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):**

<b>3.5 OTROS ACTIVOS</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 8.a)	12.149.783,14	13.169.111,89
Fideicomiso Manantiales (Nota 8.a)	2.437.494.411,81	2.977.040.284,59
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 8.a)	1.385.521.720,99	1.581.279.683,59
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 8.a)	735.728.018,62	451.714.672,71
Fideicomiso San Carlos (Nota 8.a)	116.949.256,13	364.980.004,39
Fideicomiso Edisur I (Nota 8.a)	12.856.017.888,94	6.314.785.534,39
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 8.a)	955.743.454,09	957.702.702,37
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a)	11.239.632.221,47	12.107.220.627,57
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	0,00	484.791.144,28
<b>TOTAL</b>	<b>29.739.236.755,19</b>	<b>25.252.683.765,78</b>

**3.6 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES**

Participaciones Permanentes en Sociedades (Anexo C)	<b>2.351.699.572,51</b>	<b>3.170.345.380,94</b>
---	-------------------------	-------------------------

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	648.572.833,43	371.797.601,25
Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a)	120.099.125,09	529.290.070,44
Valores Girados y Diferidos a Pagar	2.099.200.275,76	1.652.600.192,54
Provisión Proveedores	583.852.719,23	583.807.588,51
Fondos de Reparación a Pagar	94.226.501,80	103.200.885,35
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	0,00	52.051.888,24
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	338.905.000,00	787.911.675,94
Subtotal Corrientes	<u>3.884.856.455,31</u>	<u>4.080.659.902,27</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	0,00	580.767.972,72
Subtotal No Corrientes	<u>0,00</u>	<u>580.767.972,72</u>
<b>TOTAL</b>	<b>3.884.856.455,31</b>	<b>4.661.427.874,99</b>

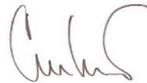
**3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES**

<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	322.020.435,67	331.964.926,82
Aportes y Contribuciones a Pagar	222.187.977,80	216.085.402,21
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.876.053,55	3.200.207,73
Plan de pago SUSS a Pagar	234.998.831,16	189.886.922,19
Subtotal Corrientes	<u>781.083.298,18</u>	<u>741.137.458,95</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	3.850.110,73	7.632.735,61
Subtotal No Corrientes	<u>3.850.110,73</u>	<u>7.632.735,61</u>
<b>TOTAL</b>	<b>784.933.408,91</b>	<b>748.770.194,56</b>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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

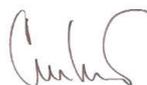
Presidente

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

<b>3.9 CARGAS FISCALES</b>	<u><b>31/12/2024</b></u>	<u><b>31/12/2023</b></u>
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	318.418.900,04	514.440.198,08
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta	(133.396.153,38)	(268.973.065,28)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(44.220.437,68)	(30.247.633,44)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(15.726.668,18)	(28.593.203,13)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	<u>125.075.640,80</u>	<u>186.626.296,23</u>
Retenciones a Depositar	49.529.200,78	47.988.412,88
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	66.906.807,57	46.796.853,88
Imp. Inmobiliario a Pagar	15.043.759,00	0,00
Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	39.060.782,50	14.000.598,51
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	52.912.075,67	20.912.013,37
Imp. Automotores a Pagar	0,00	749.074,21
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	351.793,36	640.737,24
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	26.414.148,11	6.492.123,44
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	102.990.433,49	72.153.920,70
Plan de Pago Contrib. Inm. Munic. Cba. a Pagar	21.259.757,41	44.504.404,33
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	0,00	106.557,21
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	36.335.365,86	21.878.547,78
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	18.540.988,69	6.146.828,39
Subtotal Corrientes	<u>554.420.753,24</u>	<u>468.996.368,17</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	0,00	5.424.978,44
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	0,00	23.227.768,45
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	345.203,94	1.517.806,60
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a)	38.161.249.777,67	36.783.293.990,39
Subtotal No Corrientes	<u>38.161.594.981,61</u>	<u>36.813.464.543,88</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>38.716.015.734,85</u></u>	<u><u>37.282.460.912,05</u></u>
<b>3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES</b>		
<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Miradores de Manantiales I y II	693.562.441,28	728.370.209,07
Lomas de Manantiales	1.293.475.637,33	1.293.474.831,80
Housing de Miradores II	2.775.394.503,94	4.306.512.268,09
Flats del Parque	0,00	1.907.718.756,90
Cuestas de Manantiales	5.729.807.970,23	10.082.020.354,21
Pampas de Manantiales	4.237.119.700,21	11.116.122.917,86
Campos de Manantiales	7.405.992.829,15	15.172.180.634,96
Abras de Manantiales	37.974.713.122,81	0,00
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	3.213.030.262,99	348.320.855,24
Otros Anticipos de Clientes	102.868.834,01	792.585.066,18
Subtotal Corrientes	<u>63.425.965.301,95</u>	<u>45.747.305.894,31</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Abras de Manantiales	0,00	36.223.815.383,62
Flats del Parque	122.580.556,42	0,00
Otros Anticipos de Clientes	1.138.171.483,38	507.886.453,00
Subtotal No Corrientes	<u>1.260.752.039,80</u>	<u>36.731.701.836,62</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>64.686.717.341,75</u></u>	<u><u>82.479.007.730,93</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>Corrientes:</b>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	117.259,16	68.683.024,92
Préstamos Banco Galicia	60.000.000,00	119.951.465,03
Préstamos Banco de Córdoba	9.999.999,96	13.912.694,56
Préstamos Banco Nación Argentina	910.277.777,58	10.888.181,20
Préstamos Banco Santander	61.138.643,36	14.385.608,48
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	31.706.681,80	7.993.333,06
Préstamos Banco Industrial	0,00	4.355.272,55
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.578.750.000,00	0,00
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	1.703.277.777,56	805.725.421,31
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	201.497.222,14	193.664.578,09
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	3.312.811,01	5.334.066,86
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	76.426.933,75	107.211.525,42
Préstamos Prendarios Banco BBVA (Nota 5.e)	0,00	20.583.809,01
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.f)	387.274.999,96	1.698.556.294,22
Documentos a pagar (Nota 9)	375.000.000,00	4.660.141.627,73
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	1.210.375.000,00	0,00
Tarjeta de Crédito a pagar	827.567.942,70	19.167.379,82
Intereses a Pagar bancarios	160.142.576,37	202.043.924,73
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	32.800.513,70	56.208.931,24
Otros Intereses a Pagar	0,00	710.863,08
Subtotal Corrientes	<u>7.629.666.139,05</u>	<u>8.009.518.001,31</u>
<b>No Corrientes:</b>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	3.683.750.000,00	9.018.136.222,36
Préstamos Banco Nación Argentina	203.055.555,48	10.888.181,20
Préstamos Banco Santander	525.923.018,95	260.716.518,17
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	15.418.693,49	0,00
Préstamos Banco Galicia	33.333.333,32	21.776.362,75
Préstamos Banco de Córdoba	16.666.666,72	58.070.300,69
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	2.339.444.444,62	1.597.538.167,45
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	357.129.629,39	258.326.135,30
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	2.834.389,83	13.386.367,54
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	0,00	186.279.927,35
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú) (Nota 5.f)	80.077.083,39	502.671.040,03
Documentos a pagar en Mon. Extranjera (Anexo G)	2.815.437.500,00	0,00
Subtotal No Corrientes	<u>10.073.070.315,19</u>	<u>11.927.789.222,84</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>17.702.736.454,24</u></u>	<u><u>19.937.307.224,15</u></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:**

**Montó:** 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.

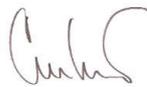
**Forma de representación:** Las Obligaciones Negociables están representadas por un certificado global que fue depositado en Caja de Valores S.A. de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados.

**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 10 de marzo de 2025

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 (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.

**Situación al cierre del ejercicio:** se cumplimentó en tiempo y forma con las obligaciones, habiéndose abonado los intereses semestrales devengados.

**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 \$982.478.164,34.

<b>3.12 OTRAS DEUDAS</b>	<b><u>31/12/2024</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>
<b><u>Corrientes:</u></b>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	4.698.307.129,49	4.667.686.048,43
Fondos de Reserva a Pagar	449.975.340,23	425.937.332,13
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 8.a)	280.000.000,00	979.936.323,59
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	35.320.075,21	0,00
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	11.630.156,06	0,00
Alquileres cobrados por adelantado	35.200.000,00	0,00
Amojonados a Pagar	38.600.637,38	27.959.842,61
Expensas a Pagar	0,00	1.561.604,86
Acciones URES a Integrar	204.394,55	445.096,99
Subtotal Corrientes	<u>5.549.237.732,92</u>	<u>6.103.526.248,61</u>
<b><u>No Corrientes:</u></b>		
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	3.486.598.505,91	1.135.090.226,72
Subtotal No Corrientes	<u>3.486.598.505,91</u>	<u>1.135.090.226,72</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>9.035.836.238,83</u></u>	<u><u>7.238.616.475,33</u></u>

**3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM)**

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	<u>(11.621.544.088,49)</u>	<u>(2.356.702.791,88)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>(11.621.544.088,49)</u></u>	<u><u>(2.356.702.791,88)</u></u>

**3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS**

Ingresos Varios	310.204.270,59	300.685.399,94
Comisiones Ganadas	43.641.140,72	99.992.954,37
Resultado por Venta/Baja Bienes de Uso	3.176.781,54	315.688.159,90
Alquileres Cobrados	144.538.531,27	104.501.733,79
Donaciones efectuadas	(14.964.960,79)	(22.991.666,36)
Otros Egresos	(465.198.889,81)	(772.694.997,52)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6)	4.380.845.630,44	16.698.722.435,93
<b>TOTAL</b>	<u><u>4.402.242.503,96</u></u>	<u><u>16.723.904.020,05</u></u>

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

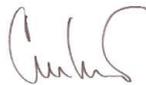
Resultados provenientes de la valuación a valores netos de realización (V.N.R.) de operaciones concretadas por inmuebles y por unidades que al cierre del ejercicio se encontraban en construcción, proporcionado de acuerdo con el grado de avance a dicha fecha, correspondiente a los emprendimientos denominados: 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.	11.035.064.174,99	15.756.008.092,02
	<u><u>11.035.064.174,99</u></u>	<u><u>15.756.008.092,02</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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:

<u>Plazo</u>	<u>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Remunerac. y cargas sociales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>	<u>Anticipos de Clientes</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Otras Deudas</u>
De pl. vencido	640.998.941,27	400.229.362,71	2.180.066,66	98.826.768,09	0,00	0,00	0,00
Sin pl. establ.	1.680.527.008,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	1.109.387.174,35	1.585.658.609,86	705.578.145,02	390.932.276,12	15.856.491.325,49	2.523.076.589,10	1.387.309.433,23
En el 2do. trim.	162.152.667,95	169.452.500,00	72.349.912,94	53.335.082,06	15.856.491.325,49	2.064.616.367,13	1.387.309.433,23
En el 3er. trim.	1.787.332.789,05	516.499.042,09	444.089,91	5.194.171,53	15.856.491.325,49	1.224.623.311,39	1.387.309.433,23
En el 4to. trim.	1.251.063.653,47	1.213.016.940,65	531.083,65	6.132.455,44	15.856.491.325,48	1.817.349.871,43	1.387.309.433,23
De 1 a 2 años	1.019.934.958,76	0,00	1.942.195,04	345.203,94	420.250.679,93	6.480.478.574,64	3.486.598.505,91
De 2 a 3 años	840.793.319,84	0,00	1.063.642,69	0,00	420.250.679,93	3.314.105.875,31	0,00
Más de 3 años	843.201.299,99	0,00	844.273,00	38.161.249.777,67	420.250.679,94	278.485.865,24	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>9.335.391.813,66</b>	<b>3.884.856.455,31</b>	<b>784.933.408,91</b>	<b>38.716.015.734,85</b>	<b>64.686.717.341,75</b>	<b>17.702.736.454,24</b>	<b>9.035.836.238,83</b>

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	Pesos	1.593.091.496,84	15,70%

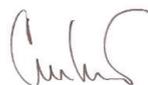
Los saldos acreedores (deudas) que devengan intereses son los siguientes:

	<u>Moneda</u>	<u>Capital (en pesos)</u>	<u>Tasa Anual</u>
Obligaciones Negociables	Dólares	5.262.500.000,00	8,75%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	4.042.722.222,18	entre 25% y 35%
Préstamos Hipotecarios y Prendarios Banco Nación Arg.	Pesos	558.626.851,53	entre 34,94% y 69,5%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	76.426.933,75	entre 30% y 35%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (ex Banco Itaú)	Pesos	467.352.083,35	entre 33% y 43,5%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	26.666.666,68	35%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	93.333.333,32	entre 45% y 69,75%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	47.125.375,29	60%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	1.113.333.333,06	entre 33,37% y 74,5%
Préstamos Banco BICE	Pesos	6.147.200,84	31%
Préstamos Banco Santander	Pesos	587.061.662,31	entre 24,9% y 93,9%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	117.259,16	entre 47% y 55%
Documentos a pagar	Pesos	375.000.000,00	entre 44% y 47%
Documentos a pagar en Mon. Extranjera	Dólares	2.815.437.500,00	entre 6,5% y 7,5%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025  
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, inscrita en la Matrícula número 112.068 del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$19.500.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, punitivos pactados, comisiones, impuestos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

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, inscrita en la Matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.960. b) Hipoteca en segundo grado: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.040. 4) Un lote de terreno designado como lote veintitrés ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.273.041. 5) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita 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 \$6.944.444,52, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$30.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$5.000.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$200.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$100.000.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$100.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$50.000.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$96.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$48.000.000,00, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025  
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 Rodolff, 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 \$527.222.222,30, resultando corriente \$243.333.333,24 y no corriente \$283.888.889,06.

a.5) Según consta en Escritura número 168-A celebrada el 19 de octubre de 2023 ante Escribano Público Gustavo Alberto Rodolff, 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 \$194.444.444,48, resultando corriente \$83.333.333,28 y no corriente \$111.111.111,20.

a.6) Según consta en Escritura número 39-A celebrada el 25 de marzo de 2024 ante Escribana Pública Autorizante Carmela Echenique, suplente del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco de la Provincia de Córdoba S.A. por la suma de \$1.600.000.000,00 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 "Club Manantiales". Se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca sobre los siguientes inmuebles: 1) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 170 (propiedad nro. 1101-2.428.048/6 - nomenclatura catastral 30-19-001-170); 2) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 171 (propiedad nro. 1101-2.428.049/4 - nomenclatura catastral 30-19-001-171); 3) en cuarto grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 174, (propiedad nro. 1101-2.428.052/4 - nomenclatura catastral 30-19-001-174); 4) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 2 de la manzana 14 (propiedad nro. 1101-4.173.232/3 - nomenclatura catastral 34-06-014-002); 5) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 15 (propiedad nro. 1101-4.173.234/0 - nomenclatura catastral 34-06-015-001); 6) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 16, (propiedad nro. 1101-4.173.235/8 - nomenclatura catastral 34-06-016-001); y 7) en tercer grado de privilegio sobre un lote terreno, ubicado en el Departamento Capital, Municipio de la Ciudad de Córdoba, designado como LOTE 1 de la manzana 18, (propiedad nro. 1101-4.173.237/4 - nomenclatura catastral 34-06-018-001). El monto de la hipoteca constituida es de \$1.600.000.000,00 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.

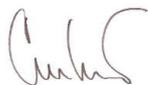
El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$1.422.222.222,24, resultando corriente \$533.333.333,28 y no corriente \$888.888.888,96.

a.7) Según consta en Acta de reunión de Directorio de fecha 08 de abril de 2024, Edisur SA ha obtenido un préstamo hipotecario por la suma de \$1.900.000.000,00 con garantía hipotecaria sobre los siguientes inmuebles: 1) Un lote de terreno designado como lote veintidós de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.040; 2) Un lote de terreno designado como lote veintitrés de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.041; 3) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.042; 4) Un lote de terreno designado como lote veinticinco de la manzana once ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.273.043; 5) Un lote de terreno designado como lote ciento noventa y nueve de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.556.580; 6) Un lote de terreno designado como lote uno de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.599.058; y 7) Un lote de terreno designado como lote dos de la manzana trece ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscripta en la Matrícula 1.599.059. La correspondiente escritura se encuentra en trámite al cierre de los presentes estados contables.

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$1.688.888.888,64, resultando corriente \$633.333.333,24 y no corriente \$1.055.555.555,40.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025  
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**

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 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 B° "Las Playas" (Quebrada de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 1 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173226-9 (designación catastral 34-06-011-001), Matrícula 1.599.055; a.2) LOTE 2 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173227-7 (designación catastral 34-06-011-002), Matrícula 1.599.056 y a.3) LOTE 1 MZA 10 con una superficie total de dieciséis mil seiscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, designación catastral 34-06-010-001, Matrícula 1.599.054. b) dos lotes de terreno ubicados en La Toma B° Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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 había sido cancelada al cierre del presente ejercicio.

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 B° "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 B° Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$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.

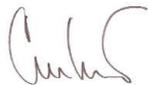
b.3) Mediante contrato celebrado el 27 de septiembre de 2022 con el Banco de Nación, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una Cargadora Hyundai modelo 562-HL745-9S dominio EPY91 por la suma de \$17.900.000,00. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente 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 \$4.474.999,98, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.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 \$114.151.851,55, resultando corriente \$37.022.222,16 y no corriente \$77.129.629,39.

b.5) Según consta en Escritura número 76-A celebrada el 11 de septiembre de 2024 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 \$480.000.000,00, bajo la línea crediticia de créditos a empresas para capital de trabajo. 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, Manantiales, Ciudad de Córdoba Dpto. Capital, Prov. de Córdoba denominado como "Edificio Corporativo".

El saldo de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$440.000.000,00, resultando corriente \$160.000.000,00 y no corriente \$280.000.000,00.

**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 \$6.147.200,84, resultando corriente \$3.312.811,01 y no corriente \$2.834.389,83.

**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 descripto 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.

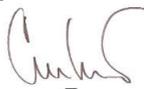
El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 30% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$34.256.867,00, resultando corriente en su totalidad.

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 \$42.170.066,75, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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)**

**e) Préstamos prendarios 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 había sido cancelado en su totalidad al cierre del presente ejercicio.

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 2 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 había sido cancelado en su totalidad al cierre del presente ejercicio.

**f) Préstamos hipotecarios Banco Macro (ex 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, 2023 y 2024 se obtuvieron nuevos préstamos con la misma garantía hipotecaria descrita anteriormente. Los mismos totalizan \$910.000.000,00, siendo el saldo adeudado al cierre del ejercicio de \$467.352.083,35, resultando corriente \$387.274.999,96 y \$80.077.083,39 no corriente.

Al cierre del presente ejercicio se había concretado la absorción del Banco Itaú por parte del Banco Macro.

**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 cuadrados 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.

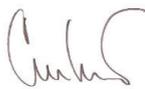
Edisur S.A. constituyó hipoteca de primer grado de privilegio por el saldo de precio de venta a favor de Mauro Eduardo Pistorio, afectando exclusivamente a la fracción de 6 hectáreas 772 metros cuadrados (identificado como Lote "A"). El monto de la hipoteca constituida es de USD 1.623.070,30.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria había sido totalmente cancelada al cierre del presente ejercicio.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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 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**

<b>a) Composición del Impuesto Diferido</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Activo impositivo diferido</b>		
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	17.819.338.759,18	22.758.879.150,51
Subtotal activo impositivo diferido	<u>17.819.338.759,18</u>	<u>22.758.879.150,51</u>
<b>Pasivo impositivo diferido</b>		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	55.188.353.734,39	58.875.317.052,60
Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros	3.181.679,58	23.789.592,06
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.)	789.053.122,88	643.066.496,24
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>55.980.588.536,85</u>	<u>59.542.173.140,90</u>
<b>Total impuesto diferido neto (pasivo)</b>	<b>(38.161.249.777,67)</b>	<b>(36.783.293.990,39)</b>

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

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

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

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio (Nota 3.9)	(318.418.900,04)	(514.440.198,08)
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior	(5.647.999,39)	0,00
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(1.377.955.787,28)</u>	<u>(11.975.853.095,70)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(1.702.022.686,71)</u>	<u>(12.490.293.293,78)</u>

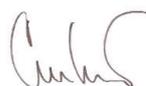
**NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON ENTES Y PARTES RELACIONADAS**

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
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	236.694.727,52	0,00	16.164,08	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	735.728.018,62	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	10.512.390,69	0,00	12.856.017.888,94	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00	0,00	12.149.783,14	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	22.018.674,66	0,00	955.743.454,09	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	1.385.521.720,99	0,00	0,00
Fid. Manantiales	26.547.275,54	0,00	2.437.494.411,81	0,00	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	116.949.256,13	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	11.239.632.221,47	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales I	2.564.100,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	2.869.071,99	0,00	0,00	0,00	35.320.075,21
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	11.630.156,06
Jardines del Sur S.A.	0,00	3.834.472,38	0,00	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	1.700.855,70	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	9.191.111,91	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	10.007.206,65	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	11.119.139,74	1.382.950.265,50	0,00	120.082.961,01	0,00
Directores	0,00	180.860.019,62	0,00	0,00	280.000.000,00
	<b>75.639.136,27</b>	<b>1.825.238.459,28</b>	<b>29.739.236.765,19</b>	<b>120.099.125,09</b>	<b>326.950.231,27</b>

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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 (CONTINUACIÓN)**

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
	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2024
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	8.269.000,95	24.646.773,51	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	77.285.452,73	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. Santa Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	135.343.220,44	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	423.173,00	949.867,37	0,00	182.871,30
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	307.448,48	949.867,37	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	92.308,33	949.867,37	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	0,00	74.501.184,29	35.058.832,96	141.261.558,23	0,00
	<b>212.628.673,17</b>	<b>83.593.115,05</b>	<b>62.555.208,58</b>	<b>141.261.558,23</b>	<b>182.871,30</b>

**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 Fideicomitidos 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 Fiduciantes que los reemplacen (los "Nuevos Créditos Cedidos") y el derecho a cobrar y percibir de los Fiduciantes 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.

**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 SUSCRIPTOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA**

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

b.1) Con fecha 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.

Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 100%.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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 (CONTINUACIÓN)**

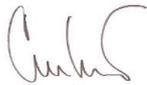
**b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS (continuación):**

b.2) 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 benefician con un cambio normativo que modifica el uso, ocupación y fraccionamiento del suelo de las parcelas involucradas.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO A

**BIENES DE USO**

**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSF. RENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES DEL EJERCICIO			ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE AL 31/12/2024	NETO RESULTANTE AL 31/12/2023
						BAJAS	ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	656.146.850,69	520.706.873,45	593.922,42	0,00	1.176.259.801,72	148.480,61	10% y 33,33%	95.720.516,39	674.373.414,21	501.886.387,51	77.345.472,26
INSTALACIONES	353.039.935,79	92.703.239,37	0,00	0,00	445.743.175,16	0,00	10%	25.948.422,34	287.969.522,96	157.773.652,20	91.018.835,17
SOFTWARE	316.599.600,04	14.332.669,64	0,00	0,00	330.932.269,68	0,00	33,33%	5.381.821,56	321.377.285,63	9.554.984,05	604.135,97
EQUIPAMIENTO VENTAS	471.769.547,98	0,00	0,00	0,00	471.769.547,98	0,00	10%	18.287.162,35	345.166.994,56	126.602.553,42	144.889.715,77
RODADOS	721.118.590,54	42.677.058,26	14.133.694,68	0,00	749.661.954,12	14.133.694,68	20%	74.707.296,84	565.290.773,43	184.371.180,69	216.401.419,27
MÁQUINAS Y EQUIPOS	2.369.621.561,64	115.892.482,48	5.201.172,04	0,00	2.480.312.872,08	1.749.623.251,30	10% y 33,33%	152.563.285,53	1.900.716.659,53	579.596.212,55	619.998.310,34
INMUEBLES	46.874.489,32	0,00	0,00	0,00	46.874.489,32	0,00	2%	995.325,32	6.950.777,09	39.923.712,23	40.919.037,55
FÁBRICA STEEL FRAME	1.901.523.960,91	21.850.493,77	0,00	0,00	1.923.374.454,68	107.566.700,10	2%	15.374.307,16	122.941.007,26	1.800.433.447,42	1.793.957.260,81
OBRA EN CURSO	8.683.940.258,57	690.948.499,40	0,00	(9.374.888.757,97)	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	8.683.940.258,57
EDIFICIO CORPORATIVO	0,00	1.334.221.206,65	0,00	9.374.888.757,97	10.709.109.964,62	0,00	2%	199.976.466,96	199.976.466,96	10.509.133.497,66	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>15.520.634.795,48</b>	<b>2.833.332.523,02</b>	<b>19.928.789,14</b>	<b>0,00</b>	<b>18.334.038.529,36</b>	<b>15.752.052,59</b>	<b>-</b>	<b>588.954.604,45</b>	<b>4.424.762.901,63</b>	<b>13.909.275.627,73</b>	<b>11.669.074.445,71</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025  
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.

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO B

## ACTIVOS INTANGIBLES

**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 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 31/12/2024	NETO RESULTANTE AL 31/12/2023
					BAJAS	DEL EJERCICIO ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	32.877.846,11	0,00	0,00	32.877.846,11	0,00	20%	1.362.167,53	31.196.631,19	1.681.214,92	3.043.382,45
TOTALES	32.877.846,11	0,00	0,00	32.877.846,11	0,00	-	1.362.167,53	31.196.631,19	1.681.214,92	3.043.382,45

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO C

**PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES AL 31/12/2024**

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR														
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA DE CIERRE	CANTIDAD DE ACCIONES	VALOR NOMINAL DE LAS ACCIONES	CAPITAL SOCIAL	AJUSTE DE CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS ASIGNADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	PATRIMONIO NETO	PORCENTAJE DE TENENCIA ACCIONARIA	RESULTADO PROPORCIONAL		VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL AL	
												AL 31/12/2024	AL 31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550															
Inversiones	31/12/2024	100,000	1,00	100,000,00	6,065,288,17	1,462,107,351,13	0,00	(350,804,451,96)	1,117,468,187,34	100,00%	100,00%	(350,804,451,96)	(81,501,572,25)	1,175,284,074,28	1,583,904,342,40
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2024	100,000	1,00	100,000,00	6,065,288,17	1,459,710,308,59	0,00	(349,742,856,29)	1,116,132,740,47	100,00%	100,00%	(349,742,856,29)	(78,796,540,50)	1,176,413,498,23	1,366,441,036,54
Edisur Subsidiaria II SAU															
TOTALES					200,000,00	12,130,576,34	2,921,817,659,72	0,00	(700,547,308,25)	2,233,600,927,81	-	(700,547,308,25)	(160,298,112,75)	2,351,699,572,51	3,170,345,380,94

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025  
AUREN S.R.L.  
Reg. Soc. Profesionales Universitarios  
Reg. 21.000653.1 – C.P.C.E. Oba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

Mat. Prof. 10.08457.3 – C.P.C.E. Oba.



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

**EDISUR S.A.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO F

**COSTO DE VENTAS**

**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023**  
**expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	165.484.685.530,60	262.121.795.630,33
Recpam de existencia inicial de Bs. de Cambio	(89.491.882.022,65)	(105.992.599.134,90)
Incorporaciones del ejercicio	99.349.543.048,23	25.554.410.151,12
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	(151.254.325.592,91)	(165.484.685.530,60)
Costo de Ventas	<u>24.088.020.963,27</u>	<u>16.198.921.115,95</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO G

**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2024**

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2024	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2024	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2024	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2023	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2023	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2023 HISTÓRICO	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2023 REEXPRESADO
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>							
<b>DISPONIBILIDADES</b>							
Caja	USD 700.106,33	1.012,50	708.857.659,13	USD 857.330,07	788,25	675.790.427,68	1.471.625.749,37
Bancos	USD 5.908,79	1.012,50	5.982.649,88	USD 5.795,38	788,25	4.568.208,29	9.947.896,08
Fondos en custodia/ctas. comitentes	USD 12.797,11	1.012,50	12.957.073,89	USD 3.171.026,55	788,25	2.499.561.678,07	5.443.136.180,87
Bonos	USD 0,00	1.012,50	0,00	USD 398.983,73	788,25	314.498.923,60	684.864.264,37
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>							
Deudores por Ventas	USD 26.205,00	1.012,50	26.532.562,50	USD 11.316,91	788,25	8.920.554,31	19.425.722,66
Deudores por Ventas a Plazo	USD 1.075.467,64	1.012,50	1.088.910.985,50	USD 0,00	788,25	0,00	0,00
<b>OTROS CRÉDITOS</b>							
Intereses pagados por adelantado	USD 268.424,40	1.012,50	271.779.705,05	USD 0,00	788,25	0,00	0,00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>							
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>							
Deudores por Ventas a Plazo	USD 0,00	1.012,50	0,00	USD 74.966,64	788,25	59.092.453,98	128.681.871,34
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>USD 2.088.909,27</b>		<b>2.115.020.635,95</b>	<b>USD 4.519.419,28</b>		<b>3.562.432.245,93</b>	<b>7.757.681.684,69</b>
<b>PASIVO</b>							
<b>PASIVO CORRIENTE</b>							
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 322.000,00	1.052,50	338.905.000,00	USD 436.848,40	828,25	361.819.687,30	787.911.675,94
<b>PRÉSTAMOS</b>							
Obligaciones Negociables	USD 1.500.000,00	1.052,50	1.578.750.000,00	USD 0,00	828,25	0,00	0,00
Intereses Deveng. Oblig. Negoc.	USD 31.164,38	1.052,50	32.800.513,70	USD 31.164,38	828,25	25.811.900,68	56.208.931,24
Otras Obligaciones a Pagar	USD 1.150.000,00	1.052,50	1.210.375.000,00	USD 0,00	828,25	0,00	0,00
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>							
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 0,00	1.052,50	0,00	USD 322.000,00	828,25	266.696.500,00	580.767.972,72
<b>PRÉSTAMOS</b>							
Obligaciones Negociables	USD 3.500.000,00	1.052,50	3.683.750.000,00	USD 5.000.000,00	828,25	4.141.250.000,00	9.018.136.222,36
Otras Obligaciones a Pagar	USD 2.675.000,00	1.052,50	2.815.437.500,00	USD 0,00	828,25	0,00	0,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>USD 9.178.164,38</b>		<b>9.660.018.013,70</b>	<b>USD 5.790.012,78</b>		<b>4.795.578.087,98</b>	<b>10.443.024.802,26</b>

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

AUREN S.R.L.

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

**EDISUR S.A.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA  
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023**  
**expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

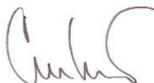
Cifras Expresadas en Pesos

<b>RUBROS</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>TOTALES AL 31/12/2024</b>	<b>TOTALES AL 31/12/2023</b>
Sueldos	248.676.841,26	192.008.628,91	440.685.470,17	486.511.268,60
Cargas sociales	58.862.737,46	47.000.573,59	105.863.311,05	106.400.871,49
Capacitación	9.084.378,99	0,00	9.084.378,99	9.295.810,39
Honorarios profesionales	148.052.517,82	0,00	148.052.517,82	205.490.911,81
Honorarios Directores	280.000.000,00	0,00	280.000.000,00	979.936.323,59
Gastos Institucionales	0,00	89.862.024,92	89.862.024,92	205.149.494,48
Impresos, papelería y útiles	11.756.640,70	769.092,96	12.525.733,66	22.772.204,53
Alquileres pagados	8.810.029,13	2.514.023,22	11.324.052,35	54.640.815,14
Comunicaciones	25.039.721,49	612.731,76	25.652.453,25	22.002.268,71
Depreciaciones	407.416.595,34	19.649.150,91	427.065.746,25	109.056.027,88
Seguros	0,00	43.196.760,70	43.196.760,70	29.942.104,71
Movilidad y viáticos	14.877.685,45	4.639.009,21	19.516.694,66	27.906.535,73
Gastos de oficina	177.534.361,64	10.666.997,35	188.201.358,99	186.771.583,09
Gastos de post-venta	0,00	120.321.083,19	120.321.083,19	59.192.715,09
Eventos	0,00	47.744.827,64	47.744.827,64	331.620.761,51
Gastos Generales	385.331.086,37	338.352.715,70	723.683.802,07	648.816.684,27
Imp. s/los Ing. Brutos	0,00	395.210.634,18	395.210.634,18	636.181.948,91
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	0,00	255.621.584,84	255.621.584,84	383.425.588,45
Impuestos y tasas vs.	0,00	79.967.034,99	79.967.034,99	97.184.730,70
Servicios varios	90.772.758,59	7.719.009,21	98.491.767,80	61.684.878,20
Publicidad	0,00	414.256.274,72	414.256.274,72	575.804.196,84
Expensas y seguridad	0,00	229.739.127,77	229.739.127,77	209.833.945,37
<b>TOTALES AL 31/12/2024</b>	<b>1.866.215.354,24</b>	<b>2.299.851.285,77</b>	<b>4.166.066.640,01</b>	<b>--</b>
<b>TOTALES AL 31/12/2023</b>	<b>2.266.873.572,31</b>	<b>3.182.748.097,18</b>	<b>--</b>	<b>5.449.621.669,49</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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 2024**

**EDISUR S.A.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2024**

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2023 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Disponibilidades	1.224.654.021,23	8.320.249.402,84	Deudas Comerciales	3.885.045.381,81
Créditos por Ventas	3.239.338.198,46	2.138.307.336,68	Remuneraciones y Cargas Sociales	781.083.298,18
Otros Créditos	3.374.027.460,75	2.791.107.178,25	Cargas Fiscales	554.458.066,44
Bienes de Cambio	77.548.784.992,89	83.882.061.354,63	Anticipos de Clientes	63.425.965.301,95
			Préstamos	7.629.666.139,05
			Otras Deudas	5.549.257.890,82
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>	<u>85.386.804.673,33</u>	<u>97.131.725.272,40</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<u>81.825.476.078,25</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Créditos por Ventas	2.703.929.578,59	3.380.819.861,03	Deudas Comerciales	0,00
Bienes de Cambio	73.705.540.600,02	81.602.624.175,97	Remuneraciones y Cargas Sociales	3.850.110,73
Otros activos	29.739.236.755,19	25.252.663.765,78	Cargas Fiscales	38.161.606.872,56
Bienes de Uso	13.909.275.627,73	11.669.074.445,71	Anticipos de Clientes	1.260.752.039,80
Activos Intangibles	1.681.214,92	3.043.382,45	Préstamos	10.073.070.315,19
Participaciones Permanentes en Sociedades	2.370.054.436,92	3.194.047.427,82	Otras Deudas	3.486.598.505,91
<b>TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<u>122.429.718.213,37</u>	<u>125.102.293.058,76</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<u>52.985.877.844,19</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<u>207.816.522.886,70</u>	<u>222.234.018.331,16</u>	<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<u>207.816.522.886,70</u>
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<u>134.811.353.922,44</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<u>73.005.168.964,26</u>
				<u>69.880.863.966,48</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024  
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023  
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ingresos por Ventas	30.370.870.141,60	18.584.868.593,84
Costo de Ventas	(24.088.020.963,27)	(16.198.921.115,95)
Resultado Bruto	<u>6.282.849.178,33</u>	<u>2.385.947.477,89</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	11.035.064.174,99	15.756.008.092,02
Gastos de administración	(1.873.627.530,86)	(2.274.016.750,24)
Gastos de comercialización	(2.299.851.285,77)	(3.182.748.097,18)
Resultado de inversiones en entes relacionados	(823.993.132,70)	(299.010.063,39)
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(11.608.382.903,68)	(2.323.891.928,92)
Otros ingresos y egresos	4.402.242.503,96	16.723.904.020,05
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>5.114.301.004,27</u>	<u>26.786.192.750,23</u>
Impuesto a las Ganancias	(1.702.424.515,15)	(12.495.347.600,59)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>3.411.876.489,12</u>	<u>14.290.845.149,64</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
<b>Resultado del ejercicio: Ganancia</b>	<u>3.411.876.489,12</u>	<u>14.290.845.149,64</u>

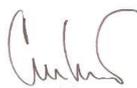
Las notas y anexos que se acompañan forman parte integrante de éstos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053,1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO J. CENTENO  
SocioContador Público U.N.C.  
Mat. Prof. 10.08457,3 - C.P.C.E. Cba.HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA  
Presidente

**EDISUR S.A.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO**  
**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024**  
**Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2023 y finalizado el 31/12/2023**  
**expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

<b><u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>	<b><u>31/12/2024</u></b>	<b><u>31/12/2023</u></b>
Efectivo al Inicio	8.320.249.402,84	1.780.354.189,86
Efectivo al cierre	1.224.654.021,23	8.320.249.402,84
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(7.095.595.381,61)	6.539.895.212,98
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	3.411.876.489,12	14.290.845.149,64
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	6.053.539.725,42	6.229.551.845,63
e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	1.702.424.515,15	12.495.347.600,59
Variación neta por difer. de cotización de Oblig. Negociables (incluido Recpam)	(3.755.636.222,36)	4.896.959.572,60
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	588.954.604,45	369.017.794,73
Amortización de Activos Intangibles	1.362.167,53	1.647.460,08
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(424.140.579,34)	2.200.725.725,17
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	1.034.118.861,68	(326.297.892,74)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	14.230.359.937,69	(9.355.489.035,18)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	(776.543.162,52)	(9.978.577.853,74)
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	36.163.214,35	(411.470.709,40)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(286.574.035,22)	(1.849.443.894,68)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	(17.792.290.389,18)	1.066.441.446,01
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	1.797.064.607,24	(4.118.781.037,01)
Sub-Total	(1.591.524.773,32)	(22.402.227.996,76)
Flujo neto de Efectivo generado por las actividades operativas	5.820.679.734,01	15.510.476.171,70
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(2.829.155.786,47)	(3.816.609.321,23)
Inversión en Fideicomisos	(4.486.552.989,41)	(1.555.261.240,80)
Participación en Sociedades	823.992.990,88	299.010.291,56
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(6.491.715.785,00)	(5.072.860.270,47)
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>		
Toma de endeudamiento Bancario y Financiero	1.587.086.081,43	2.231.739.121,55
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	0,00	4.121.176.649,76
(Disminución) Aumento de Préstamos Otorgados	(1.616.907.726,61)	39.724.625,72
Pago de dividendos	(287.571.491,34)	(4.050.397.853,55)
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(6.107.166.194,10)	(6.239.963.231,73)
Flujo neto de Efectivo (utilizado en) las actividades de financiación	(6.424.559.330,62)	(3.897.720.688,25)
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(7.095.595.381,61)	6.539.895.212,98

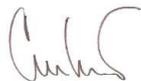
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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.**

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I - C.P. 5014 - Córdoba

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS** **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2024 Y FINALIZADO EL 31/12/2024** **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**

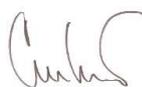
Siguiendo el procedimiento establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E. la Sociedad ha consolidado línea por línea sus Estados Contables con los de sus sociedades controladas, utilizando los estados contables emitidos por las respectivas sociedades.

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

<b>SOCIEDADES</b>	<b>Fecha de cierre del ejercicio</b>	<b>Porcentaje de participación sobre el capital</b>
		<b>%</b>
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2024	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2024	100,00

Véase nuestro informe de fecha 10 de marzo de 2025

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 DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de

**EDISUR S.A.**

CUIT: 30-70941894-3

Domicilio legal: Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

CP 5014 – 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 2024, 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 10 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 2024, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden los estados de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2024, 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 2023 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre) son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se les 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 2024, 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 2024, 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](http://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](http://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:

	<b><u>31.12.2024</u></b>	<b><u>31.12.2023</u></b>
<b><u>Estado de Situación Patrimonial</u></b>		
Activo	\$ 207.816.264.598,15	\$ 222.228.454.378,49
Pasivo	\$ 134.811.095.633,89	\$ 152.347.590.412,01
Patrimonio Neto	\$ 73.005.168.964,26	\$ 69.880.863.966,48

### **Estado de Resultados**

Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 3.411.876.489,12	\$ 14.290.845.149,64
-----------------------------------	---------------------	----------------------

c) Al 31 de diciembre de 2024, 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 \$ 107.949.575,11, siendo no exigible a esa fecha.

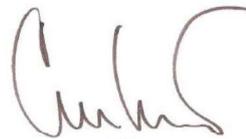
d) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución de Junta de Gobierno N°635/24 de la FACPCE y la Resolución N°04/25 emitida por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba.

Córdoba, 10 de marzo de 2025.



Firmado digitalmente por  
CENTENO PABLO  
JOSE  
Fecha: 11/03/2025  
12:44:35  
Razón: PABLO JOSÉ  
CENTENO

**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.

Miembro de



Gral. Simón Bolívar 542  
X5000JZL - Córdoba (Argentina)  
+54 351 4238609  
[www.auren.com](http://www.auren.com)

## LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 744067

### COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 11/03/2025	ID DE LA PRESENTACIÓN 0363278	FECHA DE CIERRE 31/12/2024	PERIODO 2024

### CONTADOR CERTIFICANTE

CUIT 20165022913	MATRICULA PROFESIONAL 10-08457-3	NOMBRE Y APELLIDO PABLO JOSE CENTENO
ESTUDIO PROFESIONAL CUIT 30715450190	MATRICULA 21-00053-1	DENOMINACION DEL ESTUDIO 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 744067

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.

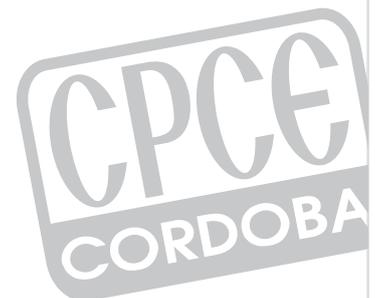


Fecha de Cierre:		31/12/2024
Activo:	\$	207,816,264,598.15
Pasivo:	\$	134,811,095,633.89
P. Neto:	\$	73,005,168,964.26
Resultado:	\$	3,411,876,489.12
Var.E.F.E.:	\$	-7,095,595,381.61

Lugar y fecha: CORDOBA, martes 11 de marzo de 2025



OBLEA Nº 0101199363



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: 2025.03.11  
15:14:22 -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).

## INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

**EDISUR S.A.**

CUIT 30-70941894-3

Calle Pública – Cañada Sur Nro. 3851, Manantiales I

C.P. 5014 - 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 2024.
- b) Estado de resultados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- d) Estado de flujo de efectivo por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 10, 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 2023 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.

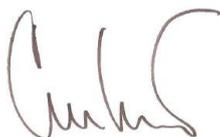
## **DICTAMEN**

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 2024 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 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 107.949.575,11, no exigibles a dicha fecha.
- c) He aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en la Resolución de Junta de Gobierno N° 635/2024 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Córdoba, 10 de marzo de 2025.



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