

**EDISUR S.A.**

**ESTADOS CONTABLES  
AL 30 DE JUNIO DE 2018**

# **EDISUR S. A.**

## **Estados contables al 30 de junio de 2018**

### **Índice**

Carátula del Balance

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 24

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

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de Revisión de los Auditores Independientes

**POR EL PERÍODO INTERMEDIO DE SEIS MESES INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2018, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 30 DE JUNIO DE 2018, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PERÍODO.**

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

### COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

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

**EDISUR S.A.**

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

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 30/06/2018**  
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017

Cifras expresadas en Pesos

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Disponibilidades (Nota 1)	83.931.997,92	4.401.219,73	Deudas Comerciales (Nota 6)	140.246.143,74	68.982.870,23
Créditos por Ventas (Nota 2)	173.063.447,79	118.925.432,71	Remun. y Cargas Sociales (Nota 7)	12.394.779,68	12.630.237,34
Otros Créditos (Nota 3)	64.705.409,64	26.329.185,37	Cargas Fiscales (Nota 8)	19.765.908,65	11.494.883,67
Inversiones (Nota 4)	26.478.253,43	22.168,00	Anticipos de Clientes (Nota 9)	382.066.005,84	195.191.160,20
Bienes de Cambio (Nota 5)	569.807.971,06	390.651.148,56	Préstamos (Nota 10)	78.312.690,28	91.726.283,01
			Otras Deudas (Nota 11)	11.030.445,77	14.873.521,60
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>917.987.079,84</b>	<b>540.329.154,37</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>643.815.973,96</b>	<b>394.898.956,05</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Créditos por Ventas (Nota 2)	14.026.708,13	21.155.226,52	Deudas Comerciales (Nota 6)	44.709.657,00	623.972,00
Otros Créditos (Nota 3)	6.862.017,27	5.794.551,31	Cargas Fiscales (Nota 8)	225.435.266,53	179.921.067,06
Inversiones (Nota 4)	238.374.086,87	251.153.310,58	Anticipos de Clientes (Nota 9)	386.260.708,85	234.667.290,16
Bienes de Cambio (Nota 5)	815.129.523,21	507.549.657,23	Préstamos (Nota 10)	100.104.947,63	97.452.788,14
Bienes de Uso (Anexo A)	116.744.742,81	105.704.069,05	Otras Deudas (Nota 11)	132.766.680,18	76.367.837,58
Activos Intangibles (Anexo B)	99.730,00	121.330,00			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.191.236.808,29</b>	<b>891.478.144,69</b>	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>889.277.260,19</b>	<b>589.032.954,94</b>
			<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.533.093.234,15</b>	<b>983.931.910,99</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.109.223.888,13</b>	<b>1.431.807.299,06</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b> (según estado correspondiente)	<b>576.130.653,98</b>	<b>447.875.388,07</b>
			<b>TOTAL PASIVO + PN</b>	<b>2.109.223.888,13</b>	<b>1.431.807.299,06</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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

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

RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## **EDISUR S.A.**

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

### **ESTADO DE RESULTADOS**

**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Ingresos por Ventas	52.504.099,58	190.694.407,30
Costo de Ventas (Anexo F)	(51.060.137,79)	(134.838.366,75)
Resultado Bruto	<u>1.443.961,79</u>	<u>55.856.040,55</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 14)	160.126.675,88	28.650.441,75
Gastos de Administración (Anexo H)	(7.850.612,02)	(4.788.153,85)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(35.974.614,10)	(27.695.027,43)
Resultados de inversiones en entes relacionados	20.681.161,65	1.341.559,67
Resultados Financieros y por Tenencia		
Generados por Activos (Nota 12)	133.430.267,01	38.451.191,63
Generados por Pasivos (Nota 12)	(63.421.586,77)	(12.714.504,17)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 13)	(34.213.610,45)	2.329.403,86
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>174.221.642,99</u>	<u>81.430.952,01</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 19 b)	(45.966.377,08)	(28.091.006,20)
<b>Resultado del período: Ganancia</b>	<u>128.255.265,91</u>	<u>53.339.945,81</u>
<b>Resultado por acción ordinaria</b>		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	129,55	53,88

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO**  
**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 30/06/2018	TOTAL AL 30/06/2017
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del período	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	267.592.156,34	269.572.156,34	168.403.231,73	437.975.388,07	447.875.388,07	304.378.392,83
Asignación de Resultados (1)					143.496.995,24	143.496.995,24	(143.496.995,24)	0,00		
Resultado del período: Ganancia							128.255.265,91	128.255.265,91	128.255.265,91	53.339.945,81
Saldos al cierre del período	9.900.000,00	0,00	9.900.000,00	1.980.000,00	411.089.151,58	413.069.151,58	153.161.502,40	566.230.653,98	576.130.653,98	357.718.338,64

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 27/03/2018.

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018  
Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras expresadas en Pesos

<b><u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>	<b><u>30/06/2018</u></b>	<b><u>30/06/2017</u></b>
Efectivo al Inicio	4.401.219,73	83.917.717,35
Efectivo al cierre (Nota 1)	83.931.997,92	26.806.699,45
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	79.530.778,19	(57.111.017,90)
<b><u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u></b>		
<b><u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u></b>		
Resultado del período: Ganancia	128.255.265,91	53.339.945,81
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	39.971.679,34	14.564.052,11
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	29.432.391,38	28.091.006,20
	48.417.500,00	3.700.000,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	3.043.081,86	2.107.457,26
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	21.600,00	17.940,00
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(47.009.496,69)	(8.802.015,66)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(32.103.888,87)	7.792.143,45
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(486.736.688,48)	(30.735.953,87)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	115.348.958,51	24.012.447,38
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(235.457,66)	4.195.765,25
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	23.453.017,83	(16.067.461,18)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	338.468.264,33	12.193.117,70
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	52.555.766,77	(114.743.158,67)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00	0,00
Sub-Total	(33.194.842,40)	(120.029.718,34)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	212.881.994,23	(20.334.714,22)
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u></b>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(14.083.755,62)	(20.768.752,34)
Inversión en Fideicomisos	33.460.385,36	(38.205.290,23)
Participación en Sociedades	(20.681.161,65)	2.916.006,95
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	(1.304.531,91)	(56.058.035,62)
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u></b>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(39.617.240,63)	26.215.953,99
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(19.050.000,00)	0,00
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	(7.168.783,43)	6.416.496,74
Cedines	(862.500,00)	0,00
Bonos Boncor 2017	(593.585,43)	93.747,64
Plazos Fijos	(25.000.000,00)	0,00
Intereses sobre deudas pagados en el período	(39.754.574,64)	(13.444.466,43)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	(132.046.684,13)	19.281.731,94
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO</b>	<b>79.530.778,19</b>	<b>(57.111.017,90)</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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

## **EDISUR S.A.**

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

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

**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Unidad de Medida

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

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

A partir del 22/04/2014, fecha en la cual se aprobó mediante Resolución N° 33/14 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Córdoba, la Resolución Técnica N° 39 y la Resolución MD N° 735 de la F.A.C.P.C.E., la necesidad de reexpresar los estados contables para reflejar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda viene indicada por la existencia o no de un contexto de inflación tal que lleve a calificar la economía de altamente inflacionaria. A los fines de identificar la existencia de un entorno económico inflacionario, la Interpretación N° 8 de la F.A.C.P.C.E. brinda una pauta cuantitativa que es condición necesaria para proceder a reexpresar las cifras de los estados contables; dicha pauta consiste en que la tasa acumulada de inflación en tres años, considerando el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM), elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), alcance o sobrepase el 100%, además de una serie de pautas cualitativas.

A la fecha de cierre de los presentes estados contables, se cumplen las condiciones cuantitativas para reexpresar las cifras de los estados contables. No obstante, la Resolución 913/18 de la F.A.C.P.C.E. dispuso que no se aplicará la reexpresión a los estados contables correspondientes a ejercicios anuales cerrados a partir del 01/02/2018 y hasta el 30/09/2018.

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente



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

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

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

No obstante, la existencia de variaciones importantes en las variables relevantes de la economía que afectan los negocios de la Sociedad, tales como las observadas en los últimos ejercicios en el costo salarial, los precios de las principales materias primas y de otros insumos, la tasa de préstamos y el tipo de cambio, igualmente podrían afectar la situación patrimonial y los resultados de la Sociedad y, por ende, esas variaciones debieran ser tenidas en cuenta en la interpretación que se realice de la información que la Sociedad brinda en los presentes estados contables sobre su situación patrimonial, los resultados de sus operaciones y los flujos de su efectivo.

### **Principales criterios de valuación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta:** fue establecido por la Ley N° 25.063 con vigencia por el término de diez ejercicios anuales. Este impuesto es complementario del impuesto a las ganancias, en función de que este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, mientras que el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos con la

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

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

tasa del 1%. En el caso que el impuesto a la ganancia mínima presunta exceda en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en los diez ejercicios siguientes.

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

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

**Información Comparativa:** Al tratarse de un balance por un período intermedio de seis meses, y en cumplimiento de las normas de exposición contables vigentes citadas anteriormente, el Estado de Situación Patrimonial se expone en forma comparativa con el ejercicio completo precedente finalizado el 31/12/2017, en tanto que los Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo se presentan en forma comparativa con los estados contables homólogos correspondientes al período de seis meses finalizado el 30/06/2017.

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

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

<u>NOTA N° 1:</u>	<u>DISPONIBILIDADES</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	Caja	4.070.751,66	1.844.533,43
	Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	53.884.398,28	485.981,76
	Fondos a Rendir	154.943,35	122.988,85
	Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	257.875,14	0,00
	Bancos Cta. Cte.	879.077,37	846.502,16
	Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	8.525.155,57	649.975,70
	Valores a Depositar	16.159.796,55	451.237,83
	TOTAL	83.931.997,92	4.401.219,73

<u>NOTA N° 2:</u>	<u>CRÉDITOS POR VENTAS</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Deudores por Ventas	24.852.491,02	23.638.813,22
	Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	16.306.994,25	10.520.989,09
	Deudores por Ventas a Plazo	22.978.823,28	20.163.598,84
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	83.296.864,07	50.073.159,57
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	25.628.275,17	14.528.871,99
	Subtotal Corrientes	173.063.447,79	118.925.432,71
	<u>No Corrientes:</u>		
	Deudores por Ventas a Plazo	0,00	2.815.224,44
	Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	14.026.708,13	15.082.980,23
	Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	0,00	3.257.021,85
	Subtotal No Corrientes	14.026.708,13	21.155.226,52
	TOTAL	187.090.155,92	140.080.659,23

<u>NOTA N° 3:</u>	<u>OTROS CRÉDITOS</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Deudores Varios	930.607,78	230.527,53
	Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	10.179.553,18	3.060.646,10
	I.V.A. Saldo a favor	15.578.051,95	9.014.960,60
	Saldo a favor Imp. a las Ganancias	5.956.604,45	0,00
	Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	467.679,95	0,00
	Otros Créditos Impositivos	1.798.398,60	2.149.119,05
	Saldos con entes relacionados	3.666.585,56	0,00
	Intereses a Cobrar	880.000,00	880.000,00
	Intereses Pagados por Adelantado	1.000.951,89	1.861.129,58
	Deudores por Mutuos	0,00	1.279.462,87
	Cuentas particulares de socios	17.967.940,00	0,00
	Créditos Varios	6.279.036,28	7.853.339,64
	Subtotal Corrientes	64.705.409,64	26.329.185,37

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

<b>NOTA N° 3:</b>	<b><u>OTROS CRÉDITOS (Continuación)</u></b>	<b><u>30/06/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Saldos con entes relacionados	3.535.548,55	33.350,68
	Otros Créditos en Mon.Extranjera (Anexo G)	0,00	2.609.839,21
	Intereses Devengados a Cobrar	<u>3.326.468,72</u>	<u>3.151.361,42</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>6.862.017,27</u>	<u>5.794.551,31</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>71.567.426,91</u></b>	<b><u>32.123.736,68</u></b>

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

<b>NOTA N° 4:</b>	<b><u>INVERSIONES</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Cedines (Anexo G)	862.500,00	0,00
	Bonos Boncor 2017 (Anexo G)	0,00	22.168,00
	Plazos Fijos	25.000.000,00	0,00
	Intereses Devengados a Cobrar	<u>615.753,43</u>	<u>0,00</u>
	Subtotal Corrientes	<u>26.478.253,43</u>	<u>22.168,00</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	74.560.078,03	53.878.916,38
	Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	32.718,06	69.167,91
	Fideicomiso Manantiales	21.666.912,57	25.535.505,09
	Fideicomiso Altos de la Cañada	34.297.897,53	1.114.203,59
	Fideicomiso Edisur I	40.892.905,06	91.120.720,18
	Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	66.485.253,16	55.307.602,17
	Fideicomiso San Carlos	428.322,46	428.322,46
	Fideicomiso Sinpecor	0,00	22.553.444,38
	Fideicomiso La Victoria	10.000,00	10.000,00
	Fideicomiso Pilares de Manantiales II	<u>0,00</u>	<u>1.135.428,42</u>
	Subtotal No Corrientes	<u>238.374.086,87</u>	<u>251.153.310,58</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>264.852.340,30</u></b>	<b><u>251.175.478,58</u></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 de \$15.212.991,03 que, de acuerdo a lo establecido en normas contables vigentes, se expone incluida en el mismo rubro, formando parte de la inversión, neta de la correspondiente depreciación acumulada al cierre en base al método de la línea recta, considerando una vida útil estimada de 10 años. La depreciación del período de dicha llave de negocio de \$760.649,54, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado de inversiones en entes relacionados".

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

<b>NOTA N° 5:</b>	<b><u>BIENES DE CAMBIO</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Unidades Terminadas y en Curso:		
	Casonas del Sur II	127.423.815,08	97.460.183,61
	Terranova	196.223,83	160.897,49
	Altos de Manantiales	8.864.354,93	7.315.747,90
	Claros del Bosque	32.094.606,94	35.633.826,02
	Miradores de Manantiales I	16.673.820,93	26.242.585,84
	Miradores de Manantiales II	156.114.981,67	110.719.730,50
	Miradores de Manantiales - locales comerc.	14.800.240,13	9.074.358,49
	Loft de Manantiales	2.628.965,60	6.670.470,30
	Nuevo Loteo en Zona Sur	39.054.716,88	36.214.709,10
	Materiales de Construcción	8.889.793,79	5.626.345,12
	Anticipos a Proveedores	38.590.406,78	28.060.548,14
	Terrenos	109.063.414,25	20.443.500,00
	Otros Bienes de Cambio	<u>15.412.630,25</u>	<u>7.028.246,05</u>
	Subtotal Corrientes	<u>569.807.971,06</u>	<u>390.651.148,56</u>

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

<u>NOTA N° 5:</u>	<u>BIENES DE CAMBIO (Continuación)</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos por Compra de Inmuebles	112.545.628,38	49.117.361,38
	Obras en Curso:		
	Lomas de Manantiales	141.147.551,47	114.452.812,11
	Housing de Miradores II	47.067.830,98	32.411.886,25
	Cocheras Manantiales	2.985.546,58	2.985.546,58
	Casas Mirador	12.434.214,63	4.050.595,34
	Cuestas de Manantiales	56.651.600,33	40.266.245,46
	Pampas de Manantiales	29.415.534,17	19.737.091,74
	Campos de Manantiales	29.274.746,95	19.894.886,75
	La Serena Casona Residence	14.190.710,00	10.564.554,92
	Flats del Parque	2.351.329,21	359.935,57
	Bienes en Propiedad Fiduciaria	7.883.881,34	8.660.897,11
	Terrenos	359.180.949,17	205.047.844,02
	Subtotal No Corrientes	<u>815.129.523,21</u>	<u>507.549.657,23</u>
	TOTAL	<u><u>1.384.937.494,27</u></u>	<u><u>898.200.805,79</u></u>

<u>NOTA N° 6:</u>	<u>DEUDAS COMERCIALES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Proveedores	33.579.164,73	19.588.990,34
	Valores Girados y Diferidos a Pagar	80.871.389,52	29.237.850,79
	Provisión Proveedores	10.936.755,61	18.260.275,13
	Fondos de Reparación a Pagar	1.883.025,14	1.501.013,97
	Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	394.740,00	394.740,00
	Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	<u>12.581.068,74</u>	<u>0,00</u>
	Subtotal Corrientes	140.246.143,74	68.982.870,23
	<u>No Corrientes:</u>		
	Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	44.085.685,00	0,00
	Otras Deudas Comerciales	<u>623.972,00</u>	<u>623.972,00</u>
	Subtotal No Corrientes	44.709.657,00	623.972,00
	TOTAL	<u><u>184.955.800,74</u></u>	<u><u>69.606.842,23</u></u>

<u>NOTA N° 7:</u>	<u>REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES</u>		
	Remuneraciones a Pagar	4.525.701,06	4.744.391,31
	Aportes y Contribuciones a Pagar	7.641.394,70	7.430.478,19
	Plan de pago Sindicato a Pagar	227.683,92	455.367,84
	TOTAL	<u><u>12.394.779,68</u></u>	<u><u>12.630.237,34</u></u>

<u>NOTA N° 8:</u>	<u>CARGAS FISCALES</u>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	0,00	16.655.145,20
	Menos:		
	Anticipos y Pagos a Cuenta Imp.Gan.Min.Presunta	0,00	(9.365.763,00)
	Saldo a favor Imp. a las Ganancias	0,00	(171.017,93)
	Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	0,00	(6.241.482,09)
	Imp. a los Créditos Bancarios Computable	<u>0,00</u>	<u>(876.882,18)</u>
	Subtotal Imp. a las Ganancias/IGMP a Pagar	0,00	0,00
	Retenciones a Depositar	496.609,99	779.804,03
	Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	2.576.749,91	2.346.282,00
	Imp. Inmobiliarios a Pagar	5.326.179,41	3.699.093,10
	Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	5.052.747,50	453.397,32
	Imp. Automotores a Pagar	103.233,24	68.125,20
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	1.014.947,16	1.209.811,44
	Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	1.973.138,10	1.429.963,20
	Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	402.150,80	0,00
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	106.047,79	107.665,17
	Plan de Pago AFIP	55.660,50	97.597,75
	Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	626.502,48	0,00
	Intereses Impositivos Devengados a Pagar	<u>2.031.941,77</u>	<u>1.303.144,46</u>
	Subtotal Corrientes	19.765.908,65	11.494.883,67

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<u>NOTA N° 8:</u>	<b><u>CARGAS FISCALES (Continuación)</u></b>	<b><u>30/06/2018</u></b>	<b><u>31/12/2017</u></b>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	129.340,76	174.600,20
	Plan de Pago AFIP	128.768,20	149.372,29
	Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	1.606.999,67	2.114.473,25
	Pasivo por Impuesto Diferido (Nota N° 19)	<u>223.570.157,90</u>	<u>177.482.621,32</u>
	Subtotal No Corrientes	225.435.266,53	179.921.067,06
	<b>TOTAL</b>	<b><u>245.201.175,18</u></b>	<b><u>191.415.950,73</u></b>

<u>NOTA N° 9:</u>	<b><u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	15.116.897,13	4.473.143,80
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Claros del Bosque	23.631.361,46	27.349.639,86
	Miradores de Manantiales I	9.516.241,83	14.825.545,90
	Miradores de Manantiales II	108.721.336,83	66.565.899,51
	Miradores de Manantiales - Locales comerciales	9.004.132,23	6.981.818,18
	Nuevo Loteo en Zona Sur	36.086.211,77	36.086.211,77
	Anticipos Diversos / Señas recibidas	<u>179.989.824,59</u>	<u>38.908.901,18</u>
	Subtotal Corrientes	382.066.005,84	195.191.160,20
	<u>No Corrientes:</u>		
	Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
	Lomas de Manantiales	55.256.911,96	50.772.855,96
	Housing de Miradores II	40.214.204,16	14.331.195,28
	Cuestas de Manantiales	139.888.535,06	92.719.260,61
	Pampas de Manantiales	81.707.883,33	40.917.758,18
	Campos de Manantiales	68.133.174,34	35.926.220,13
	Colinas de Manantiales	<u>1.060.000,00</u>	<u>0,00</u>
	Subtotal No Corrientes	386.260.708,85	234.667.290,16
	<b>TOTAL</b>	<b><u>768.326.714,69</u></b>	<b><u>429.858.450,36</u></b>

<u>NOTA N° 10:</u>	<b><u>PRÉSTAMOS</u></b>		
	<u>Corrientes:</u>		
	Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	27.678,52	15.981.969,99
	Préstamos Banco Macro	187.799,36	172.598,95
	Préstamos Banco Patagonia	517.129,27	447.703,55
	Préstamos Banco Nación Argentina	3.563.964,12	6.991.198,78
	Préstamos Banco de Córdoba	0,00	720.592,97
	Préstamos Banco Galicia	1.833.333,33	0,00
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	43.275.000,00	27.973.500,00
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-a)	13.918.000,00	19.168.400,00
	Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota N° 16-b)	0,00	4.897.949,76
	Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota N° 16-c)	76.923,25	538.461,67
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-d)	277.200,00	628.000,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 16-e)	264.801,20	242.228,97
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 16-f)	1.120.181,65	1.025.698,62
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 16-g)	2.054.256,48	2.074.551,34
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 16-h)	9.049.606,27	8.353.648,71
	Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota N° 16-i)	111.554,95	98.289,01
	Leasings (Nota N° 18)	606.856,72	656.494,86
	Intereses a Pagar bancarios	672.574,73	1.161.037,96
	Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	<u>755.830,43</u>	<u>593.957,87</u>
	Subtotal Corrientes	78.312.690,28	91.726.283,01

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<u>NOTA N° 10:</u>	<u>PRÉSTAMOS (Continuación)</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
<u>No Corrientes:</u>			
	Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	79.337.500,00	65.271.500,00
	Préstamos Banco Macro	348.392,90	446.252,96
	Préstamos Banco Patagonia	514.094,48	807.341,96
	Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-a)	3.324.000,00	8.490.000,00
	Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota N° 16-d)	1.210.800,00	346.000,00
	Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota N° 16-e)	30.769,96	169.127,60
	Préstamos Banco BICE (Nota N° 16-f)	8.389.549,78	8.974.301,38
	Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota N° 16-g)	6.039.105,90	7.012.337,76
	Préstamos Banco Roela (Nota N° 16-h)	0,00	4.474.881,62
	Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota N°16-i)	254.993,37	313.256,16
	Leasings (Nota N° 18)	263.018,33	569.963,85
	Otros Intereses a Pagar	392.722,91	577.824,85
	Subtotal No Corrientes	100.104.947,63	97.452.788,14
	<b>TOTAL</b>	<b>178.417.637,91</b>	<b>189.179.071,15</b>

#### Obligaciones Negociables

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

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES GENERALES:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Documentos Descontados

A la fecha de cierre del presente período existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$12.538.134,73.

#### NOTA N° 11: OTRAS DEUDAS

<u>Corrientes:</u>			
	Expensas a Pagar	91.812,48	87.438,71
	Acciones a Integrar	67.695,00	67.695,00
	Amojonado a Pagar	423.994,49	201.100,95
	Fondos de Reserva a Pagar	1.402.562,11	1.008.580,55
	Fideicomiso Altos de la Cañada	0,00	12.328.490,44
	Fid. Inmob. Altos de Manantiales	9.044.381,69	1.180.215,95
	Subtotal Corrientes	11.030.445,77	14.873.521,60

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

<u>NOTA Nº 11:</u>	<u>OTRAS DEUDAS (Continuación)</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>No Corrientes:</u>		
	Obligaciones a Pagar por Venta de Inmuebles	17.419.397,15	22.594.427,97
	Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	15.974.196,46	22.560.237,07
	Fideicomiso Sinpecor	63.261.884,61	0,00
	Fideicomiso San Carlos	36.111.201,96	31.213.172,54
	Subtotal No Corrientes	132.766.680,18	76.367.837,58
	TOTAL	143.797.125,95	91.241.359,18

<u>NOTA Nº 12:</u>	<u>RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA</u>	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
	<u>Generados por Activos</u>		
	Rdo. por Valuación de Bs.de Cbio. al Costo de Reposición	73.224.723,38	27.913.284,98
	Intereses Ganados por Ventas a Plazo	9.656.422,35	2.975.952,60
	Otros Intereses Ganados	357.323,97	672.531,36
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Activo	53.640.652,12	10.769.945,95
	Comisiones y Gastos Bancarios	(577.448,18)	(1.440.214,75)
	Imp. a los Débitos y Créditos Bancarios	(2.871.406,63)	(2.440.308,51)
	Subtotal Generados por Activos	133.430.267,01	38.451.191,63
	<u>Generados por Pasivos</u>		
	Intereses Bancarios	(11.607.833,45)	(6.883.185,93)
	Intereses Impositivos	(2.420.633,88)	(1.556.039,91)
	Otros Intereses y Costos Financieros	(975.619,44)	(1.968.799,87)
	Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Pasivo	(48.417.500,00)	(2.306.478,46)
	Subtotal Generados por Pasivos	(63.421.586,77)	(12.714.504,17)
	TOTAL	70.008.680,24	25.736.687,46

<u>NOTA Nº 13:</u>	<u>OTROS INGRESOS Y EGRESOS</u>		
	Resultado Revista Cálamo	(36.246,95)	(131.929,97)
	Ingresos Varios	55.447,82	500,00
	Comisiones Ganadas	1.946.025,46	1.158.403,04
	Resultado por Venta Bienes de Uso	478.062,54	0,00
	Alquileres Cobrados	145.739,00	192.194,00
	Otros Egresos	(8.855.126,78)	(364.126,84)
	Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota Nº 17)	(27.947.511,54)	1.474.363,63
	TOTAL	(34.213.610,45)	2.329.403,86

NOTA Nº 14: **RESULTADOS POR VALUACIÓN DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACIÓN**

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

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	160.126.675,88	28.650.441,75
	160.126.675,88	28.650.441,75

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**NOTA Nº 15: APERTURA DE SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES SEGÚN PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO**

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

<b>Plazo</b>	<b>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</b>	<b>Deudas Comerciales</b>	<b>Remunerac. y cargas sociales</b>	<b>Cargas Fiscales</b>	<b>Anticipos de Clientes</b>	<b>Préstamos</b>	<b>Otras Deudas</b>
De plazo vencido	75.995.884,37	47.104.727,01	0,00	13.183.066,45	0,00	397.420,02	10.938.633,29
Sin plazo establ.	61.893.849,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	48.646.614,32	75.723.345,04	12.280.937,72	4.596.370,37	95.516.501,46	10.660.554,20	91.812,48
En el 2do. trim.	4.675.569,38	10.800.464,56	113.841,96	1.252.274,42	95.516.501,46	32.212.228,81	0,00
En el 3er. trim.	9.437.870,46	271.985,92	0,00	407.083,75	95.516.501,46	8.166.261,29	0,00
En el 4to. trim.	37.119.068,99	6.345.621,21	0,00	327.113,66	95.516.501,46	26.876.225,96	0,00
De 1 a 2 años	14.026.708,07	12.595.910,00	0,00	1.150.882,52	0,00	59.764.928,81	132.766.680,18
De 2 a 3 años	0,00	13.219.882,00	0,00	689.012,29	55.256.911,96	34.554.922,78	0,00
Más de 3 años	6.862.017,27	18.893.865,00	0,00	223.595.371,72	331.003.796,89	5.785.096,04	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>258.657.582,83</b>	<b>184.955.800,74</b>	<b>12.394.779,68</b>	<b>245.201.175,18</b>	<b>768.326.714,69</b>	<b>178.417.637,91</b>	<b>143.797.125,95</b>

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

	<b>Moneda</b>	<b>Capital</b>	<b>Tasa Anual</b>
Deudores por Ventas a Plazo	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%
Saldos con entes relacionados	Pesos	3.535.548,55	12,70%

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

	<b>Moneda</b>	<b>Capital</b>	<b>Tasa Anual</b>
Obligaciones Negociables	Dólares	122.612.500,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	17.242.000,00	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia	Pesos	76.923,25	19,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	8.093.362,38	17,00%
Préstamos Banco Roela	Pesos	9.049.606,27	Badlar + 0,5%
Préstamos Banco BICE	Pesos	9.509.731,43	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	1.488.000,00	17,00% y 19,50%
Préstamos Prendarios Banco Macro	Pesos	295.571,16	18,00%
Préstamos Prendarios Banco Santander Río	Pesos	366.548,32	17,00%
Préstamos Banco Macro	Pesos	536.192,26	17,00%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	1.031.223,75	22,00%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	3.563.964,12	23,00%
Préstamos Banco Galicia	Pesos	1.833.333,33	34,20%
Leasings Banco Francés	Pesos	869.875,05	15,25 y 17,50%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	27.678,52	entre 48,53 y 50,00%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

**NOTA Nº 16: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA**

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

**a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba**

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018  
AUREN S.R.L.

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



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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente



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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$8.914.000,00, resultando corriente en su totalidad.

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

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

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

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$8.328.000,00, resultando corriente \$5.004.000,00 y \$3.324.000,00 no corriente.

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

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

b.2) Según consta en Escritura número 615 "A" celebrada el 27 de diciembre de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$20.000.000,00 con un desembolso inicial de \$10.000.000,00 y un segundo desembolso de \$10.000.000,00 a los 180 días del primero, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados dos lotes de terreno ubicados en "Las Playas", suburbios Sud-Este del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) LOTE 25 con una superficie total de seis hectáreas nueve mil ochocientos ocho metros cuadrados, propiedad número1101-1.644.428/3 (designación catastral 30-19-001-025), Matrícula 40.659/11; y b) LOTE 22 con una superficie total de cuatro hectáreas cuatrocientos cinco metros cuadrados, propiedad número 1101-1.644.425/9 (designación catastral 30-19-001-022), Matrícula 40.659/11. El monto de la hipoteca constituida es de \$20.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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

**c) Préstamo hipotecario Banco Patagonia**

c.1) Según consta en Escritura número 391 "A" celebrada el 29 de agosto de 2013 ante Escribano Público Luis Velez Funes, titular del Registro Notarial número 202, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco Patagonia S.A. por un total de \$3.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados cinco unidades que forman parte del Edificio "Edisur Office" ubicado en Av. Rogelio Martínez 2649 del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: a) PH 20 (oficina PB "B") con una superficie cubierta de 137,14 metros cuadrados, propiedad número1101-2.467.751/3 (designación catastral 28-01-003-016); b) PH 44 (oficina 7° "A") con una superficie cubierta de 110,12 metros cuadrados, propiedad número 1101-2.467.775/1 (designación catastral 28-01-003-016); c) PH 45 (oficina 7° "D") con una superficie cubierta de 113,39 metros cuadrados, propiedad número1101-2.467.776/9 (designación catastral 28-01-003-016); d) PH 46 (oficina 7° "C") con una superficie cubierta de 109,64 metros cuadrados, propiedad número1101-2.467.777/7 (designación catastral 28-01-003-016); y e) PH 47 (oficina 7° "B") con una superficie cubierta de 107,81 metros cuadrados, propiedad número1101-2.467.778/5 (designación catastral 28-01-003-016). El monto de la hipoteca constituida es de \$3.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del período a \$76.923,25, resultando corriente en su totalidad.

**d) Préstamos prendarios Banco Córdoba**

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**NOTA N° 16: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

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

d.4) Mediante contrato celebrado el 16 de noviembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC016LU por la suma de \$430.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$418.000,00, resultando corriente \$144.000,00 y no corriente \$274.000,00.

d.5) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FK por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$535.000,00, resultando corriente \$74.000,00 y no corriente \$461.000,00.

d.6) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FI por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$535.000,00, resultando corriente \$59.200,00 y no corriente \$475.800,00.

**e) Préstamos prendarios Banco Macro**

e.1) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo TT 4030 A, dominio DAF27 por la suma de \$306.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$113.624,05, resultando corriente \$101.795,45 y no corriente \$11.828,60.

e.2) Según consta en operación celebrada el 26 de noviembre de 2015 con el Banco Macro, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de un tractor nuevo marca New Holland, modelo 8030 A, dominio DAF28 por la suma de \$490.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el Anexo de bienes de uso, en el rubro máquinas y equipos. El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$181.947,11, resultando corriente \$163.005,75 y no corriente \$18.941,36.

**f) Préstamo Banco BICE**

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$9.509.731,43, resultando corriente \$1.120.181,65 y no corriente \$8.389.549,78.

**g) Préstamo hipotecario Banco Macro**

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

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$8.093.362,38, resultando corriente \$2.054.256,48 y no corriente \$6.039.105,90.

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 16: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)**

**h) Préstamo Banco Roela**

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del período a \$9.049.606,27, resultando corriente en su totalidad.

**i) Préstamo prendarios Banco Santander Rio**

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del período a \$366.548,32, resultando corriente \$111.554,95 y no corriente \$254.993,37.

**NOTA N° 17: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS**

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

**NOTA N° 18: CONTRATOS DE LEASING**

**Banco Francés**

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

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

Al cierre de los presentes estados contables la deuda por leasing había sido cancelada en su totalidad.

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

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

Al cierre de los presentes estados contables existía 1 cánón pendiente, siendo el saldo de capital del mismo de \$20.217,60, resultando corriente en su totalidad.

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 19, siendo el saldo de capital de los mismos de \$162.526,05 (\$112.218,44 corrientes y \$50.307,61 no corrientes)

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA N° 18: CONTRATOS DE LEASING (Continuación)**

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 19, siendo el saldo de capital de los mismos de \$161.944,74 (\$111.764,32 corrientes y \$50.180,42 no corrientes)

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 19, siendo el saldo de capital de los mismos de \$262.593,32 (\$181.328,18 corrientes y \$81.265,14 no corrientes)

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 19, siendo el saldo de capital de los mismos de \$262.593,34 (\$181.328,18 corrientes y \$81.265,16 no corrientes)

**NOTA N° 19: IMPUESTO DIFERIDO**

<b>a) Composición del Impuesto Diferido</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>Activo impositivo diferido</b>		
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	8.356.186,28	0,00
Inversiones Pendientes de Realizar	0,00	1.149.302,91
Subtotal activo impositivo diferido	8.356.186,28	1.149.302,91
<b>Pasivo impositivo diferido</b>		
Diferencias Temporarias de Valuación de Activos	230.310.559,93	175.871.773,90
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp.a las Ganancias art. 18 inc. a - último párrafo y Dto.Reglamentario art. 23 inc. a)	1.615.784,25	2.760.150,33
Subtotal pasivo impositivo diferido	231.926.344,18	178.631.924,23
<b>Total impuesto diferido neto (pasivo)</b>	<b>223.570.157,90</b>	<b>177.482.621,32</b>

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

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

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

	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Resultado contable del período antes del impuesto a las ganancias	174.221.642,99	81.430.952,01
Tasa impositiva vigente	30%	35%
Resultado contable del período a la tasa impositiva vigente	52.266.492,90	28.500.833,20
Diferencias permanentes a la tasa impositiva vigente	(6.178.956,32)	(409.827,00)
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en períodos anteriores	(121.159,50)	0,00
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	45.966.377,08	28.091.006,20

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

NOTA N° 19: **IMPUESTO DIFERIDO (Continuación)**

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

	30/06/2018	30/06/2017
Provisión Impuesto a las Ganancias del período	0,00	21.745.354,50
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en períodos anteriores	(121.159,50)	0,00
Variación Neta del Impuesto Diferido	46.087.536,58	6.345.651,70
Total Impuesto a las Ganancias	45.966.377,08	28.091.006,20

NOTA N° 20: **OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018
Casonas del Suquia S.A.		30.774,00		
Colinas del Parque S.A.		121.581,17		
Desarrollos del Norte S.A.				59.749,64
Desarrollos Urbanos S.A.				331.742,94
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		3.930.415,13		
Fid. Altos de la Cañada	128.552,92		34.297.897,53	
Fid. Pilares de Manantiales II	81.308,53		4.109.989,33	4.337,86
Fid. Edisur I	3.045.545,21		40.892.905,06	
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00		32.718,06	9.060.958,72
Fid. Inmob. San Ignacio Village	151.063,54		66.485.253,16	
Fid. Inmob. Santana Norte		220.436,73		15.974.196,46
Fid. La Victoria			10.000,00	
Fid. Manantiales	299.831,18	29.802,81	21.666.912,57	
Fid. San Carlos			428.322,46	36.111.201,96
Fid. Sinpecor				63.261.884,61
Fiduciaria del Sur S.A.	1.490,00	112.901,85		
Grupo Edisur S.A.		16.851,53		
Jardines del Sur S.A.	1.490,00	71.006,78		
Lake View S.A.	300,00	17.190,50		
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)		1.809.909,88		
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)		1.856.675,67		
Torres del Parque S.A.		53.009,32		
Urbanizaciones Residenciales S.A.	39.267,98	2.258.047,56		
	3.757.332,36	10.528.602,93	167.923.998,17	124.804.072,19

Las operaciones del período con partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018	30/06/2018
Casonas del Suquia S.A.		718,12			
Colinas del Parque S.A.		20.505,78	0.940,00		
Desarrollos del Norte S.A.		11.401,75	8.940,00		
Desarrollos Urbanos S.A.		60.696,93	8.940,00		
Emprendimientos Urbanos S.R.L.		46.719,80			
Fid. Altos de la Cañada	291.361,30				
Fid. Pilares de Manantiales II	1.644.657,41	109.806,30			
Fid. Inmob. Altos de Manantiales				16.577,03	
Fid. Inmob. Santana Norte		90,47			
Fid. Manantiales	120.228,20				
Fiduciaria del Sur S.A.		28.387,47	0.940,00		
Grupo Edisur S.A.					
Jardines del Sur S.A.		16.186,63	8.940,00		
Lake View S.A.		96,96	1.800,00		
Torres del Parque S.A.		3.617,13	8.940,00		
Fid. Sinpecor	1.834.578,11				
Urbanizaciones Residenciales S.A.	10,00	50.784,94	8.940,00		
	3.890.855,02	357.102,28	64.380,00	16.577,03	0,00

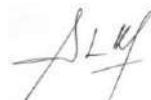
Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

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



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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**NOTA Nº 21: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS**

De acuerdo a lo establecido en las secciones B.3 del Capítulo IV y A.10 del Capítulo VI de la Resolución Técnica Nº 9, se informa el costo de ventas a valores de reposición de las ventas realizadas y el margen bruto de éstas operaciones:

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Ventas Netas	52.504.099,58	190.694.407,30
Costo de ventas a valores de reposición	<u>(40.226.824,76)</u>	<u>(79.256.635,52)</u>
Margen Bruto	<u>12.277.274,82</u>	<u>111.437.771,78</u>

**NOTA Nº 22: GARANTÍAS OTORGADAS**

Según Acuerdo Marco suscrito con fecha 24 de julio de 2013 con Banco Roela S.A., Edisur S.A. se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de las obligaciones que asuman los compradores de inmuebles de diversos emprendimientos en los que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho Banco a los mismos.

Al cierre del período existían 22 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$7.872.246,96.

Asimismo, éstas operaciones concertadas con esta modalidad de financiación, se efectúan con carácter suspensivo al cumplimiento por parte del cliente de su obligación para con el Banco.

**NOTA Nº 23: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO**

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

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

Con fecha 1 de agosto de 2018 se celebró Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la cual resolvió: 1) una distribución de dividendos provenientes de la cuenta Reservas Facultativas por la suma de \$38.387.153,21, conforme la participación accionaria de cada socio; y 2) Compromiso de los accionistas a no retirar reservas y resultados no asignados existentes a la fecha, a excepción de la distribución de dividendos referida precedentemente, por el lapso de 18 meses desde la fecha de cierre del último balance (31 de diciembre de 2017).

**b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:**

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

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

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

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del Convenio Urbanístico, Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 79,6%.

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018  
AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.

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

RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

NOTA N° 23: **HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO (Continuación)**

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

b.3) Con fecha 20 de noviembre de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 12.504 de fecha 30 de noviembre de 2015, promulgada por Decreto N° 009 del 6 de enero de 2016, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de dos parcelas con una superficie de 376.915,85 m2 cada una, ubicadas en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4º Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$23.312.523,30, y entregar y transferir al dominio público Municipal 25.043,90 m2 de superficie destinada a Espacio Verde adicional al establecido en la Ordenanza 8060.

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

NOTA N° 24: **RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES**

De acuerdo a lo aprobado mediante Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 17 de mayo de 2017, la totalidad de los accionistas de la sociedad se comprometieron a no retirar reservas facultativas ni resultados no asignados existentes al 31 de diciembre de 2016, por el lapso de 18 meses a contar desde dicha fecha.

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESCO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente



**EDISUR S.A.**

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

ANEXO A

**ANEXO DE BIENES DE USO  
POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018  
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	TRANSE-RENCIAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 30/06/2018	NETO RESULTANTE 31/12/2017	
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
								ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	4.902.930,18	264.765,41			5.167.695,59	2.684.128,34		10% y 33,33%	392.309,98	3.076.438,32	2.091.257,27	2.218.801,84
INSTALACIONES	3.645.017,83	474.733,13			4.119.750,96	1.083.238,69		10%	241.132,76	1.324.371,45	2.795.379,51	2.561.779,14
SOFTWARE	2.502.125,23	570.751,53			3.072.876,76	1.162.648,19		33,33%	450.028,30	1.612.676,49	1.460.200,27	1.339.477,04
EQUIPAMIENTO VENTAS	2.072.496,08	488.063,09			2.560.559,17	1.013.268,66		10%	95.200,30	1.108.468,96	1.452.090,21	1.059.227,42
RODADOS	4.270.865,60	9.338,82			4.280.204,42	1.542.329,34		20%	380.366,26	1.922.695,60	2.357.508,82	2.728.536,26
MÁQUINAS Y EQUIPOS	21.574.593,29	1.734.582,57	1.149.031,20	125.128,50	22.285.273,16	5.916.627,72	662.667,80	10%	1.105.065,13	6.359.025,05	15.926.248,11	15.657.965,57
INMUEBLES	1.092.529,01	186.191,99			1.278.721,00	120.294,41		2%	11.193,30	131.487,71	1.147.233,29	972.234,60
MAQUINARIAS EN LEASING	3.519.649,61	0,00			3.519.649,61	1.146.006,21		10%	175.982,49	1.321.988,70	2.197.660,91	2.373.643,40
FÁBRICA STEEL FRAME	21.217.884,68	324.394,81		0,00	21.542.279,49	181.672,47		2%	191.803,34	373.475,81	21.168.803,68	21.036.212,21
OBRAS EN CURSO	55.631.063,07	7.365.791,92			62.996.854,99	0,00		-		0,00	62.996.854,99	55.631.063,07
ANTIC. POR COMPRA DE BS.USO	125.128,50	3.151.505,75		(125.128,50)	3.151.505,75	0,00		-		0,00	3.151.505,75	125.128,50
<b>TOTALES al 30/06/2018</b>	<b>120.554.283,08</b>	<b>14.570.119,02</b>	<b>1.149.031,20</b>	<b>0,00</b>	<b>133.975.370,90</b>	<b>14.850.214,03</b>	<b>662.667,80</b>	<b>-</b>	<b>3.043.081,86</b>	<b>17.230.628,09</b>	<b>116.744.742,81</b>	<b>-</b>
<b>TOTALES al 31/12/2017</b>	<b>78.422.747,31</b>	<b>42.196.892,27</b>	<b>65.356,50</b>	<b>0,00</b>	<b>120.554.283,08</b>	<b>8.739.092,46</b>	<b>14.705,21</b>	<b>-</b>	<b>6.125.826,78</b>	<b>14.850.214,03</b>	<b>-</b>	<b>105.704.069,05</b>

Destino contable de las depreciaciones del período: imputado a Gastos de Administración y Comercialización (Anexo H) \$468.913,53 y \$651.032,24 respectivamente, imputado a Costo de Ventas \$1.923.136,09.  
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

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

ANEXO B

**ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES**  
**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL PERÍODO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL PERÍODO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE 30/06/2018	NETO RESULTANTE 31/12/2017	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL PERÍODO	BAJAS	DEL PERÍODO				ACUMUL. AL CIERRE DEL PERÍODO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	223.420,00	0,00		223.420,00	102.090,00		20%	21.600,00	123.690,00	99.730,00	121.330,00
TOTALES al 30/06/2018	223.420,00	0,00	0,00	223.420,00	102.090,00	0,00	-	21.600,00	123.690,00	99.730,00	-
TOTALES al 31/12/2017	137.270,00	86.150,00	0,00	223.420,00	66.210,00	0,00	-	35.880,00	102.090,00	-	121.330,00

Destino contable de las depreciaciones del período: imputado a gastos de Comercialización (Anexo H).  
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**EDISUR S.A.**

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

ANEXO C

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

**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017**

EMISOR Y CARACTERÍSTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR												
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES									
				Valor nominal de las acciones	Capital social	Reservas	Resultados Ganancia / (Pérdida) del período	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional 30/06/2018	Resultado proporcional 30/06/2017	Valor patrimonial proporcional 30/06/2018	Valor patrimonial proporcional 31/12/2017
				\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
<b>INVERSIONES NO CORRIENTES</b>													
<b>SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550</b>													
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	Inversiones	30/06/2018	100.000	1,00	100.000,00	21.002.949,74	10.751.829,88	31.854.779,62	100,00%	10.751.829,88	796.455,22	37.440.486,64	27.061.037,22
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	Inversiones	30/06/2018	100.000	1,00	100.000,00	20.505.573,80	10.689.981,31	31.295.555,11	100,00%	10.689.981,31	879.997,34	37.119.591,39	26.817.879,16
<b>TOTALES</b>										21.441.811,19	1.676.452,56	74.560.078,03	53.878.916,38

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

## **EDISUR S.A.**

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

**ANEXO F**

### **COSTO DE VENTAS**

**POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	898.200.805,79	659.426.211,73
Incorporaciones del período	282.757.908,59	105.928.290,73
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	21.687.518,42	3.082.303,16
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 14)	160.126.675,88	28.650.441,75
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Costo de Reposición (Nota 12)	73.224.723,38	27.913.284,98
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 5)	(1.384.937.494,27)	(690.162.165,60)
Costo de Ventas	<u>51.060.137,79</u>	<u>134.838.366,75</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

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

PABLO L. CRESPO

Socio

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

RUBEN H. BECCACECE

Presidente

## EDISUR S.A.

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

ANEXO G

### ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 30/06/2018

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 30/06/2018	CAMBIO VIGENTE AL 30/06/2018	MONTO CONTA- BILIZADO AL 30/06/2018	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2017	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2017	MONTO CONTA- BILIZADO AL 31/12/2017
<b>ACTIVO</b>						
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
<b>DISPONIBILIDADES</b>						
Caja	U\$S 1.874.239,94	28,7500	53.884.398,28	U\$S 26.199,89	18,5490	485.981,76
Bancos	U\$S 296.527,15	28,7500	8.525.155,57	U\$S 35.041,01	18,5490	649.975,70
Fondos a Rendir	U\$S 8.969,57	28,7500	257.875,14	U\$S 0,00	18,5490	0,00
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>						
Deudores por ventas	U\$S 567.199,80	28,7500	16.306.994,25	U\$S 567.199,80	18,5490	10.520.989,09
Deudores por ventas a plazo	U\$S 2.897.282,23	28,7500	83.296.864,07	U\$S 2.699.507,23	18,5490	50.073.159,57
<b>INVERSIONES</b>						
Cedines	U\$S 30.000,00	28,7500	862.500,00	U\$S 0,00	18,5490	0,00
Bonos Boncor 2017	U\$S 0,00	17,4300	0,00	U\$S 1.271,83	17,4300	22.168,00
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>CRÉDITOS POR VENTAS</b>						
Deudores por ventas a plazo	U\$S 487.885,50	28,7500	14.026.708,13	U\$S 813.142,50	18,5490	15.082.980,23
<b>OTROS CRÉDITOS</b>						
Otros Créditos	EUR 0,00	33,5398	0,00	EUR 117.122,96	22,2829	2.609.839,21
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>U\$S 6.162.104,19</b> <b>EUR 0,00</b>		<b>177.160.495,44</b>	<b>U\$S 4.142.362,26</b> <b>EUR 117.122,96</b>		<b>79.445.093,56</b>
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>						
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	U\$S 436.085,57	28,8500	12.581.068,74	U\$S 0,00	--	0,00
<b>PRÉSTAMOS</b>						
Obligaciones Negociables	U\$S 1.500.000,00	28,8500	43.275.000,00	U\$S 1.500.000,00	18,6490	27.973.500,00
Intereses devengados Oblig. Negoc.	U\$S 26.198,63	28,8500	755.830,43	U\$S 31.849,31	18,6490	593.957,87
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>DEUDAS COMERCIALES</b>						
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	U\$S 1.528.100,00	28,8500	44.085.685,00	U\$S 0,00	--	0,00
<b>PRÉSTAMOS</b>						
Obligaciones Negociables	U\$S 2.750.000,00	28,8500	79.337.500,00	U\$S 3.500.000,00	18,6490	65.271.500,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>U\$S 6.240.384,20</b>		<b>180.035.084,17</b>	<b>U\$S 5.031.849,31</b>		<b>93.838.957,87</b>

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

Referencias:

U\$S = Dólares Estadounidenses

EUR = Euros

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO  
Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

**EDISUR S.A.**

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA  
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL PERÍODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018  
Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras Expresadas en Pesos

<b>RUBROS</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN</b>	<b>TOTALES AL 30/06/2018</b>	<b>TOTALES AL 30/06/2017</b>
Sueldos	1.928.645,49	3.407.457,12	5.336.102,61	4.521.541,17
Cargas Sociales	522.846,06	797.232,94	1.320.079,00	1.296.894,16
Capacitación	172.746,50	4.757,80	177.504,30	76.082,51
Honorarios Profesionales	2.268.035,85	457.509,84	2.725.545,69	806.117,72
Gastos Institucionales		596.462,67	596.462,67	340.283,77
Impresos, Papelería, Útiles	56.320,91	18.976,00	75.296,91	31.384,85
Alquileres Pagados	381.940,28	698.101,13	1.080.041,41	581.099,74
Comunicaciones	96.390,04	104.559,18	200.949,22	354.838,89
Depreciaciones	468.913,53	672.632,24	1.141.545,77	841.359,33
Seguros		440.450,47	440.450,47	291.594,38
Movilidad y Viáticos	599.017,58	204.965,22	803.982,80	348.159,77
Gastos de Oficina	688.295,88	491.827,81	1.180.123,69	1.408.987,61
Gastos de post-venta		402.305,54	402.305,54	640.211,36
Eventos		108.345,72	108.345,72	186.367,82
Gastos de Marketing		15.199,90	15.199,90	69.208,05
Gastos Generales	154.452,69	1.510.599,77	1.665.052,46	648.762,31
Imp. s/los Ing. Brutos		13.429.596,18	13.429.596,18	11.803.101,06
Contrib.Com.Ind.Mun.Cba.		4.344.775,20	4.344.775,20	2.831.739,50
Imp. y tasas vs.		1.587.959,37	1.587.959,37	1.990.268,49
Servicios Varios	513.007,21	377.723,10	890.730,31	520.539,51
Publicidad		4.949.661,52	4.949.661,52	2.387.146,36
Expensas y seguridad		1.353.515,38	1.353.515,38	507.492,92
<b>TOTALES AL 30/06/2018</b>	<b>7.850.612,02</b>	<b>35.974.614,10</b>	<b>43.825.226,12</b>	<b>--</b>
<b>TOTALES AL 30/06/2017</b>	<b>4.788.153,85</b>	<b>27.695.027,43</b>	<b>--</b>	<b>32.483.181,28</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS  
AL 30 DE JUNIO DE 2018**

**EDISUR S.A.**

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

**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 30/06/2018****COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR FINALIZADO EL 31/12/2017**

Cifras expresadas en Pesos

<b>ACTIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>PASIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>		
Disponibilidades	83.932.809,25	4.456.669,39	Deudas comerciales	140.247.606,88	68.982.870,23
Créditos por ventas	173.063.447,79	118.925.432,71	Remuneraciones y Cargas Sociales	12.394.779,68	12.630.237,34
Otros créditos	64.462.663,65	29.922.553,46	Cargas Fiscales	19.765.908,65	11.494.883,67
Inversiones	26.478.253,43	22.168,00	Anticipos de Clientes	382.066.005,84	195.191.160,20
Bienes de cambio	569.807.971,06	390.651.148,56	Préstamos	78.312.690,28	91.726.283,01
			Otras Deudas	11.317.237,88	15.521.282,60
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b><u>917.745.145,18</u></b>	<b><u>543.977.972,12</u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE</b>	<b><u>644.104.229,21</u></b>	<b><u>395.546.717,05</u></b>
<b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>			<b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>		
Créditos por ventas	14.026.708,13	21.155.226,52	Deudas comerciales	44.709.657,00	623.972,00
Otros créditos	6.875.605,91	3.184.712,10	Cargas Fiscales	225.435.266,53	179.921.067,06
Inversiones	238.890.688,14	250.762.093,04	Anticipos de Clientes	386.260.708,85	234.667.290,16
Bienes de cambio	815.129.523,21	507.549.657,23	Préstamos	100.104.947,63	97.452.788,14
Bienes de uso	116.744.742,81	105.704.069,05	Otras Deudas	132.766.680,18	76.367.837,58
Activos intangibles	99.730,00	121.330			
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>1.191.766.998,20</u></b>	<b><u>888.477.087,94</u></b>	<b>TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b><u>889.277.260,19</u></b>	<b><u>589.032.954,94</u></b>
			<b>TOTAL DEL PASIVO</b>	<b><u>1.533.381.489,40</u></b>	<b><u>984.579.671,99</u></b>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>576.130.653,98</u></b>	<b><u>447.875.388,07</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>2.109.512.143,38</u></b>	<b><u>1.432.455.060,06</u></b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b><u>2.109.512.143,38</u></b>	<b><u>1.432.455.060,06</u></b>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente



**EDISUR S. A.**

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

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO**  
**POR EL PERIODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**

Cifras expresadas en Pesos

	<u>30/06/2018</u>	<u>30/06/2017</u>
Ingresos por Ventas	52.504.099,58	190.694.407,30
Costo de Ventas	(51.060.137,79)	(134.838.366,75)
Resultado Bruto	<u>1.443.961,79</u>	<u>55.856.040,55</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	160.126.675,88	28.650.441,75
Gastos de administración	(36.354.669,90)	(4.788.153,85)
Gastos de comercialización	(7.850.612,02)	(27.695.027,43)
Resultado de inversiones en entes relacionados	21.588.980,46	1.960.637,10
Resultados financieros, por tenencia y conversión		
Generados por activos	133.286.170,61	38.724.267,39
Generados por pasivos	(63.818.842,02)	(13.169.562,92)
Otros ingresos y egresos	(34.213.610,45)	1.892.309,42
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>174.208.054,35</u>	<u>81.430.952,01</u>
Impuesto a las Ganancias	(45.952.788,44)	(28.091.006,20)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>128.255.265,91</u>	<u>53.339.945,81</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
<b>Resultado del período: Ganancia</b>	<u>128.255.265,91</u>	<u>53.339.945,81</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

**EDISUR S.A.**

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO**  
**POR EL PERIODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**  
**Comparativo con el período de seis meses iniciado el 01/01/2017 y finalizado el 30/06/2017**  
 Cifras expresadas en Pesos

<b>VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
Efectivo al Inicio	4.456.669,39	83.941.059,43
Efectivo al cierre	83.932.809,25	26.830.492,53
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	79.476.139,86	(57.110.566,90)
<b>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</b>		
<b>ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	149.697.077,10	53.339.945,81
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	39.971.679,34	14.564.052,11
e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	29.432.391,38	28.091.006,20
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	48.417.500,00	3.700.000,00
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	3.043.081,86	2.107.457,26
Amortización de Activos Intangibles	21.600,00	17.940,00
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(47.009.496,69)	(8.802.015,66)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(31.947.948,98)	7.692.315,42
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(486.736.688,48)	(30.735.953,87)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	114.964.717,58	24.012.447,38
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(235.457,66)	4.195.765,25
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	23.453.017,83	(16.067.461,18)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	338.468.264,33	12.193.117,70
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	53.637.248,29	(114.023.802,20)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00	0,00
Sub-Total	<u>(32.341.661,92)</u>	<u>(119.410.189,90)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>235.176.985,90</u>	<u>(19.715.185,78)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(14.083.755,62)	(20.768.752,34)
Inversión en Fideicomisos	33.460.385,36	(38.205.290,23)
Participación en Sociedades	(43.030.791,65)	2.296.929,51
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(23.654.161,91)</u>	<u>(56.677.113,06)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(39.617.240,63)	26.215.953,99
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(19.050.000,00)	0,00
Préstamos Otorgados	(7.168.783,43)	6.416.496,74
Cedines	(862.500,00)	0,00
Bonos Boncor 2017	(593.585,43)	93.747,64
Plazos Fijos - Fondos Comunes de Inversión	(25.000.000,00)	0,00
Intereses sobre deudas pagados en el período	(39.754.574,64)	(13.444.466,43)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(132.046.684,13)</u>	<u>19.281.731,94</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO</b>	<u>79.476.139,86</u>	<u>(57.110.566,90)</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



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



RUBEN H. BECCACECE  
 Presidente

## **EDISUR S. A.**

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS** **POR EL PERIODO DE SEIS MESES INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 30/06/2018**

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 período</b>	<b>Porcentaje de participación sobre el capital al 30/06/2018</b>
		<b>%</b>
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	30/06/2018	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	30/06/2018	100,00

Véase nuestro informe de fecha 9 de agosto de 2018

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

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

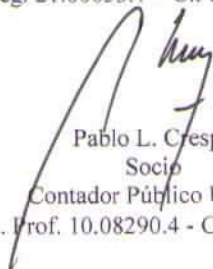
RUBEN H. BECCACECE  
Presidente

## RATIFICACIÓN DE FIRMAS

Por la presente se ratifican las firmas que en facsímil obran impresas en las hojas que anteceden cuyo contenido también se ratifica y que reemplazan las correspondientes firmas ológrafas colocadas en los originales de los Estados Contables Básicos (Estado de Situación Patrimonial, de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo) e Información Complementaria (Notas N°1 a 24 y Anexos A, B, C, F, G y H) de EDISUR S.A., correspondientes al período intermedio de seis meses iniciado el 1° de enero de 2018 y finalizado el 30 de junio de 2018.

AUREN S.R.L.

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



Pablo L. Crespo  
Socio

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





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

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

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

#### **a) Introducción**

Hemos revisado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2018, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en las notas N°1 a 24 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de EDISUR S.A. con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 30 de junio de 2018, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidas en la nota 1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2017 y al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

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

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

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

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





///

**d) Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.** correspondientes al período de seis meses terminado el 30 junio de 2018 no están presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas contables profesionales argentinas.

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

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

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

Estado de Situación Patrimonial	30/06/2018	31/12/2017
Activo	\$2.109.223.888,13	\$1.431.807.299,06
Pasivo	\$1.533.093.234,15	\$ 983.931.910,99
Patrimonio Neto	\$576.130.653,98	\$447.875.388,07

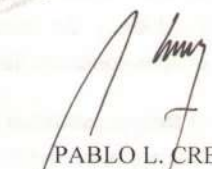
Estado de Resultados	30/06/2018	30/06/2017
Resultado del período: Ganancia	\$128.255.265,91	\$53.339.945,81

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 30 de junio de 2018 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$2.452.167,10, no exigibles a dicha fecha.

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

Ciudad de Córdoba, 9 de agosto de 2018.

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

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



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

a **CRESPO PABLO LUIS**

Inscripto en la matrícula de **CONTADOR PUBLICO** N° 10.08290.4

Comitente: **EDISUR S.A.**

Fecha de cierre: **junio 2018**

Activo: **2.109.223.888,13**

P. Neto: **576.130.653,98**

Var. E.F.E.: **79.530.778,19**

Oblea N° **0100801099**

Lugar y fecha: **Córdoba viernes, 10 de agosto de 2018**

Intervención N° **365183**

Pasivo: **1.533.093.234,15**

Resultado: **128.255.265,91**




N.º 10.08290.4 / 12-7-18



Firma registrada del profesional



  
Cra. **A. EJANDRA AGOTE**  
ENCAJADA DE DPTO.  
GERENCIA TÉCNICA  
C. P. C. E. - Córdoba

## INFORME DEL SÍNDICO

Señores Accionistas de

**EDISUR S.A.**

CUIT 30-70941894-3

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

C.P. 5014 - CORDOBA

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

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

- a) Estado de situación patrimonial al 30 de junio de 2018.
- b) Estado de resultados por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período intermedio de seis meses finalizado el 30 de junio de 2018.
- e) Información complementaria contenida en notas N°1 a 24, anexos A, B, C, F, G y H, y estados contables consolidados.

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

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

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados en el párrafo 1., he revisado el trabajo efectuado por el auditor externo Pablo L. Crespo, quien emitió su informe de fecha 9 de agosto de 2018 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión limitada efectuada por dicho profesional.

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

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

///



///

### 3. CONCLUSIÓN

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

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

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

Córdoba, 9 de agosto de 2018.-



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