

Memoria y Estados Contables

Edisur S.A.

*Ejercicio económico finalizado
el 31 de diciembre de 2018*



EDISUR S.A.

MEMORIA
Y ESTADOS CONTABLES

MEMORIA

El Directorio tiene el agrado de someter a consideración de la Asamblea de Accionistas de la sociedad **EDISUR S.A.**, en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias vigentes, la Memoria Anual y los Estados Contables correspondiente al ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

EJERCICIO ECONÓMICO
01/01 AL 31/12 DE 2018



ÍNDICE

P. 6 CARTA DEL DIRECTORIO

P. 9 I. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

- P.10 I.1. Información Básica
- P.10 I.2. Perfil de la empresa
- P.11 I.3. Misión, Visión y Valores
- P.12 I.4. Presencia corporativa e institucional
- P.13 I.5. Trayectoria

P. 15 II. ESTRUCTURA CORPORATIVA

- P.16 II.1 Organización interna: Socios, Directores y Áreas de Trabajo
- P.19 II.2 Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad/Multitarget
- P.22 II.3 Conciencia Sustentable
- P.23 II.4 Modelo de Negocios Integral

P. 25 III. DIVERSIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA: UNIDADES DE NEGOCIOS

- P.27 III.1 Steelplex
- P.28 III.2 Windplex
- P.29 III.3 División Centros Comerciales

P. 31 IV. CONTEXTO MACROECONÓMICO

P. 39 V. ESTRATEGIA COMERCIAL

- P.41 V.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales
- P.48 V.2 Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas
- P.49 V.3 Financiación al Cliente

P. 51 VI. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

P. 54 VII. ESTADO Y AVANCE DE PROYECTOS: EDISUR S.A. Y FIDEICOMISOS RELACIONADOS

P. 57 VIII. PROYECTOS EDISUR S.A.

- P.58 VIII.1 Claros del Bosque
- P.59 VIII.2 Claros Village
- P.60 VIII.3 Terranova

- P.61 VIII.4 Cañuelas Village
- P.62 VIII.5 Miradores de Manantiales
- P.63 VIII.6 Lomas de Manantiales
- P.64 VIII.7 Casonas del Sur II
- P.65 VIII.8 Housing de Miradores
- P.66 VIII.9 Campos de Manantiales
- P.67 VIII.10 Cuestas de Manantiales
- P.68 VIII.11 Pampas de Manantiales
- P.69 VIII.12 Casas E
- P.70 VIII.13 Shop Miradores
- P.71 VIII.14 Casas Mirador
- P.72 VIII.15 Cañuelas Chico

P. 75 IX. FIDEICOMISOS Y CONTRATOS: PARTICIPACIÓN EDISUR S.A.

- P.76 IX.1 Altos de Manantiales
- P.77 IX.2 La Cascada Country Golf
- P.78 IX.3 Casonas de Manantiales
- P.79 IX.4 Riberas de Manantiales
- P.80 IX.5 Ampliación Altos de Manantiales
- P.81 IX.6 Costas de Manantiales
- P.82 IX.7 Santina Norte
- P.83 IX.8 Prados de Manantiales
- P.84 IX.9 Solares de Manantiales
- P.85 IX.10 Colinas de Manantiales
- P.86 IX.11 Terrazas de Manantiales
- P.87 IX.12 Quebradas de Manantiales
- P.88 IX.13 Rincones de Manantiales
- P.89 IX.14 San Ignacio Village
- P.90 IX.15 Torrentes
- P.91 IX.16 Serranas
- P.92 IX.17 Mansos

P. 95 X. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

P. 97 XI. PROYECCIONES FUTURAS

P. 99 XII. ESTADOS CONTABLES

CARTA DEL DIRECTORIO

“La mejor forma de predecir el futuro es crearlo”.

Comenzamos esta carta parafraseando a Peter Drucker, conocido como el padre del management, porque sin desconocer que el 2018 fue difícil, quienes pensamos que ser empresario es una vocación, buscamos crear oportunidades, aún en la incertidumbre.

Debido al contexto económico del país, y con la mirada puesta en nuestro rubro, podemos decir que el año tuvo una primera mitad buena, y una segunda afectada por la crisis financiera pero que nos dejó espacios para crecer.

En **GRUPO EDISUR**, tuvimos un buen año en muchos sentidos. Respecto a las ventas, concretamos más de 750 operaciones que se explican por una gran concentración en la venta de lotes, un ritmo sostenido de operaciones de housing (casas) y por la colocación de departamentos en Casonas con posesión inmediata.

La devaluación afectó a los sectores productivos y obligó a un replanteo de acciones e inversiones, sin embargo, para algunos de los desarrollistas, como en nuestro caso, tuvo un impacto menor. Si bien tuvimos que ir ajustando el precio de los productos para no descapitalizarnos, no lo hicimos al mismo nivel que el dólar debido a que hubiésemos perjudicado las ventas. En este sentido, como nuestros inmuebles están pesificados, surgió una oportunidad para quien tenía dólares para comprar más barato. Es así que apareció en el mercado un tipo de cliente inversor y otro de consumidor final que tomó la decisión de invertir sus ahorros en moneda extranjera aprovechando la coyuntura.

En cuanto a los créditos hipotecarios la situación hizo que se paralizaran, pero seguimos convencidos que es el camino y es por eso que avanzamos con el Banco Nación, el Banco de Córdoba y el Banco Itaú para brindar una opción a nuestros clientes. Sin dudas, para que los créditos recuperen su ritmo es indispensable la reducción de la inflación y la tasa de interés.

Asimismo, continuamos sosteniendo la financiación propia a través de Plan M10, un esquema a largo plazo con la proyección de lanzar 300 housings anuales. Con esta herramienta desde hace ocho años venimos dando la posibilidad a las familias de llegar a una casa, un departamento o un lote sin requisitos, con una entrega inicial y cuotas ajustadas en pesos para cancelar el saldo. Esta es la manera en que entendemos podemos seguir creciendo, llegando a un segmento al que antes no teníamos acceso.

Durante 2018 *profundizamos nuestro perfil de empresa dedicada a proyectos de gran escala y alto impacto, como es el caso de Manantiales*. Es un megaproyecto de 1.200 hectáreas en la zona sur de la ciudad de Córdoba que urbanizamos con propuestas residenciales y comerciales y ejecutando importantes obras de infraestructura y conectividad en el espacio público. Todo contribuyendo a generar una nueva centralidad en la ciudad.

Es en esta línea que *aplicamos una política de stock de tierra basada en la compra – venta de macroparcels*. En este sentido, adquirimos 25 hectáreas sobre Autovía n°5, camino a Alta Gracia, que se incorpora a Manantiales previendo futuros proyectos residenciales y co-

merciales, con la visión urbanística de completar el arco suroeste de la ciudad al que la Municipalidad de Córdoba apunta como un sector de crecimiento.

Asimismo, vendimos 30 hectáreas a una empresa del rubro para construir viviendas que complementan la oferta, llegando a otro segmento socioeconómico. Además, a través del fideicomiso Sinpecor concertamos una operación de un macrolote sobre la Av. Circunvalación. Estas decisiones promueven el desarrollo de otros emprendimientos productivos, comerciales y de servicios que potencian la actividad económica en Manantiales.

Bajo esta estrategia de adquisición de activos incorporamos un predio de 23.000 metros sobre la Av. Cruz Roja Argentina con destino a un importante proyecto mixto (residencial/comercial) de más de 40.000 metros cubiertos. Con esta acción, continuamos consolidando este corredor donde ya construimos tres emprendimientos.

En otro frente, *avanzamos en un proceso de diversificación de la compañía creando nuevas unidades de negocios*. En 2018 inauguramos una fábrica de aberturas de aluminio que denominamos Windplex y comenzamos a delinear el brazo comercial de la empresa para desarrollar proyectos de distintas escalas.

Con Steelplex, la fábrica de perfiles de acero galvanizado con el sistema Steel Frame que abrimos en 2017 logramos este año estar por encima del punto de equilibrio, construyendo obras propias y comenzando la venta a terceros. Estamos convencidos de las

ventajas ambientales, de confort para el usuario y el ahorro de costos indirectos que genera innovar en materia constructiva con esta tecnología.

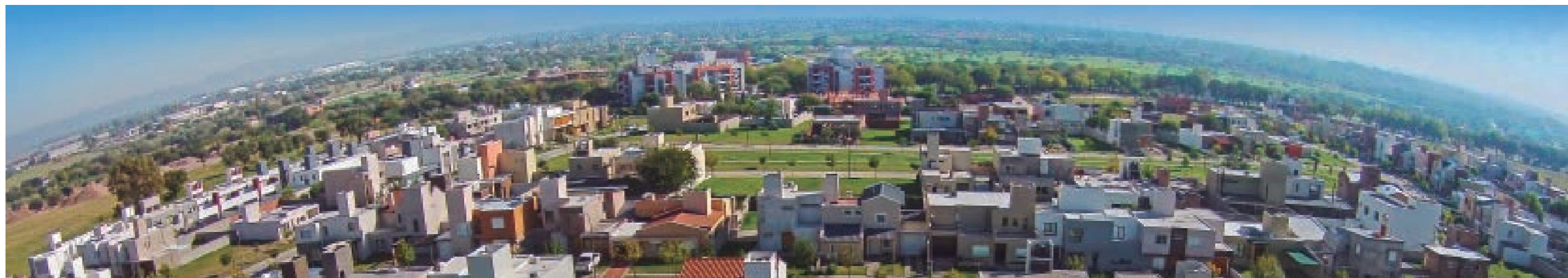
Esta conjunción de acciones a lo largo del año son las que explican el ejercicio económico de **EDISUR S.A.** con una utilidad neta de \$ 354.814.659,78.

Con todo, queremos hacer una reflexión final y es que nuestro foco está puesto en nuestros clientes o propietarios, en las 6.500 familias que confiaron en nosotros. Por eso, desde hace dos años contamos con un programa especial que atraviesa a toda la compañía para lograr la excelencia en la “Gestión de la Experiencia Edisur”, con el objetivo de mejorar los niveles de satisfacción, lealtad y recomendación.

Porque entendemos que el producto, sea un departamento, una casa o un lote, es nada más que un instrumento, finalmente una excusa para ofrecer un servicio y es allí donde orientamos todos nuestros esfuerzos.

Desde el origen de **GRUPO EDISUR** definimos que nuestra esencia y razón de ser se basa en **tratar a nuestro cliente como si fuera parte de nuestra familia**. Estar cerca, asesorarlo, escucharlo, comprenderlo y acompañarlo en la decisión de compra y en todo el proceso posterior es nuestra razón de ser y principal compromiso.

EL DIRECTORIO



An aerial photograph of a winding asphalt road with yellow double lines, curving through a lush green landscape. The road is flanked by numerous trees with vibrant green foliage. In the background, a town with several buildings is visible on a slight rise. The sky is a clear, bright blue. A semi-transparent blue geometric pattern of overlapping triangles is overlaid on the top half of the image.

IDENTIFICACIÓN I. DE LA COMPAÑÍA

I.1 Información Básica

RAZÓN SOCIAL: EDISUR S.A.	CUIT 30-70941894-3	TIPO DE SOCIEDAD Sociedad Anónima
TELÉFONO (+54 351) 467 9000	ASESORAMIENTO COMERCIAL 0810-888-3347	SITIO WEB www.grupoedisur.com.ar
DOMICILIO Av. Nores Martínez 2649. 7° Piso D. Barrio Jardín. CP: 5014 · Córdoba.	OFICINAS DE ATENCIÓN COMERCIAL Nueva Córdoba: San Lorenzo 87 Sur: Av. Rogelio Nores Martínez 2649 Manantiales: Av. Cruz Roja y Río Negro	REDES SOCIALES f GrupoEdisur t @Grupo_Edisur v GRUPOEDISUR in grupo-edisur g grupo-edisur

I.2 Perfil de la empresa

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

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

También, ejecutamos importantes obras de infraestructura, conectividad y servicios, potenciando el entorno, los espacios verdes y la integración de los emprendimientos a la vida de la ciudad.

Además, proponemos diferentes alternativas de financiación para llegar a la vivienda propia, entre ellas, Plan MIO un sistema de inversión con aportes mensuales en pesos a largo plazo.

Con 18 años de experiencia en el mercado y más de 30 años de trayectoria de sus Socios, hemos desarrollado alianzas con otras empresas bajo el esquema "Desarrollador de Desarrollistas" en el que ofrecemos la tie-

rra y nuestro *knowhow* a un conjunto de empresas e inversores con los que consolidamos nuestros emprendimientos en marcha.

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

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

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

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

I.3 Misión, Visión y Valores

Misión

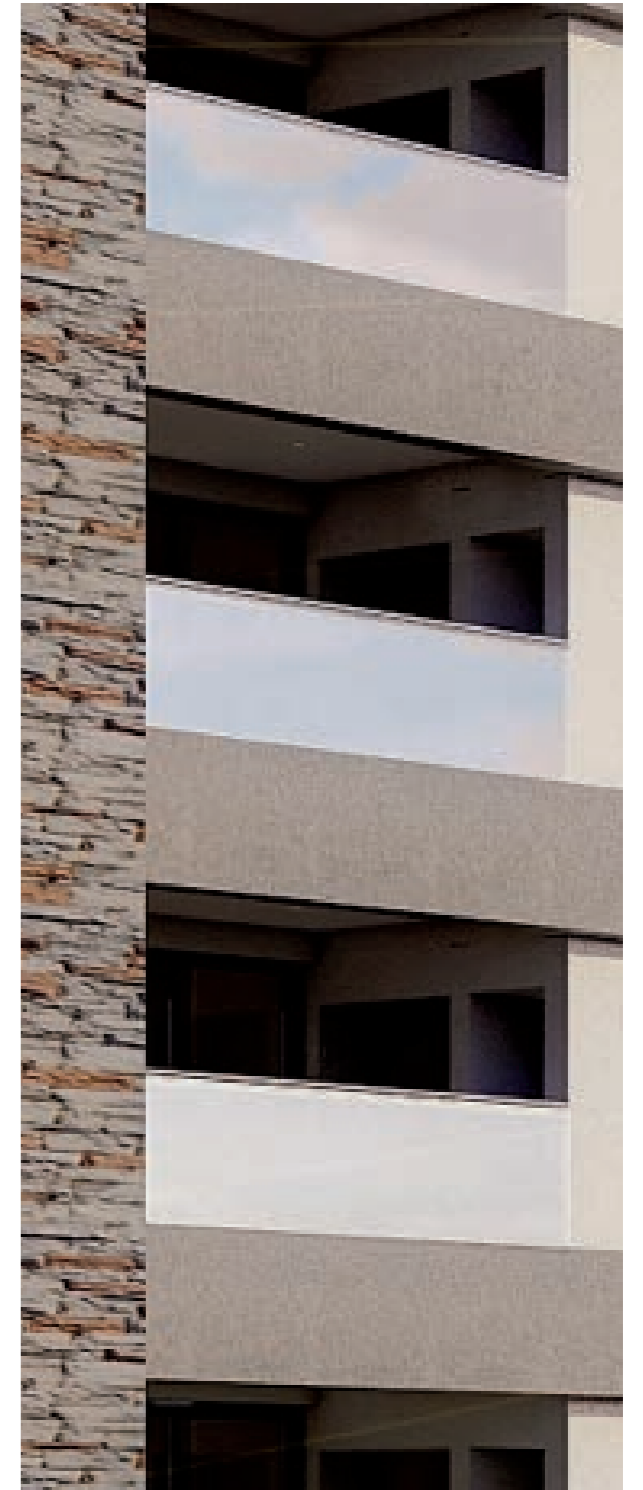
Somos una Desarrollista Inmobiliaria dinámica y comprometida, que genera valor para sus accionistas, empleados, proveedores, clientes y sociedad en general, visualizando y capitalizando oportunidades de negocios en búsqueda de un crecimiento ordenado y sostenido.

Visión

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

Valores

- » **DINAMISMO:** Trabajamos con una gran capacidad de transformación del mercado y su entorno, a partir de un profundo conocimiento de sus condiciones, generando nuevas oportunidades de crecimiento empresarial.
- » **INNOVACIÓN:** Generamos competitividad concibiendo innovación tecnológica en nuestros productos y métodos de gestión.
- » **CALIDAD:** Desarrollamos productos de calidad, haciendo concordar las expectativas del cliente con lo programado por la institución y lo realizado por nuestros equipos.
- » **INTEGRIDAD:** Actuamos con claridad y en concordancia con los valores y las buenas prácticas profesionales, sobre la base de nuestra trayectoria y solvencia.
- » **COMPROMISO:** Procedemos con un alto nivel de responsabilidad, tanto para nuestros clientes y proveedores, como para con la ciudad y la sociedad de la que formamos parte, promoviendo el desarrollo urbano en base a un crecimiento so-



I.4 Presencia Corporativa e Institucional

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

Participamos en:

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

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

Apoyamos el trabajo de:

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



I.5 Trayectoria

Con 18 años en el mercado, hemos transitado un camino cargado de proyectos, iniciativas y desafíos que han logrado posicionar a la empresa como líder en propuestas, emprendimientos y esquemas de negocios.

- **MÁS DE 50 EMPRENDIMIENTOS**
en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este, Uruguay.
- **MÁS DE 7.200 LOTES**
en 27 proyectos entre countries y urbanizaciones abiertas.
- **MÁS DE 3.000 DEPARTAMENTOS Y CASAS**
en 28 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.
- **MÁS DE 6.500**
familias propietarias.
- **MÁS DE 250 COLABORADORES**
profesionales, administrativos y técnicos.
- **MÁS DE 250 COLABORADORES**
en obra y mantenimiento.
- **MÁS DE 30 ASESORES**
comerciales propios.

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, showing a mix of modern and traditional buildings, green spaces, and a road. The image is overlaid with a semi-transparent blue geometric pattern of overlapping triangles. In the upper right, the text 'ESTRUCTURA CORPORATIVA' is displayed in white, preceded by a vertical bar and a period.

ESTRUCTURA
CORPORATIVA

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

El Directorio de **GRUPO EDISUR** está conformado por destacados profesionales con más de 30 años de trayectoria en el sector financiero y de la construcción, experiencia académica, solidez empresarial y representación sectorial.

HORACIO PARGA



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

FERNANDO REYNA



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

RUBÉN BECCACECE



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

Direcciones

El equipo gerencial de la empresa está formado por ejecutivos cuyos equipos se encuentran organizados en Direcciones y 23 áreas específicas y complementarias que articulan objetivos, proyectos y resultados.

La segunda generación de los Socios fundadores se ha integrado a la estructura con una visión estratégica y consecuente, de una manera armónica y paulatina, ocupando cargos en distintos niveles de la empresa.

Actualmente trabajamos en profundizar la profesionalización de los equipos y diversificando la compañía en unidades de negocios para lograr mayor eficiencia, autonomía en la toma de decisiones e incrementar la productividad.

DIRECCIÓN EJECUTIVA

ING. ROGELIO MORONI

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

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN

CR. HORACIO PARGA (H)

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

DIRECCIÓN DE PRODUCCIÓN

LIC. GONZALO PARGA

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

DIRECCIÓN DE GESTIÓN Y DESARROLLO

ING. ADOLFO FRATESCHI

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

DIRECCIÓN COMERCIAL Y DE COMUNICACIÓN

LIC. MARÍA MARTA TONIUTTI

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

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

LIC. GUILLERMO VILLAMOR

Lidera el análisis e implementación de diversas temáticas de índole integral y transversal, con base en los lineamientos estratégicos definidos, y con foco en los procesos, nuevos proyectos, el modelo Desarrollador de Desarrollistas y la propia definición, implementación y seguimiento de la estrategia del grupo.

Áreas de Trabajo

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

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

» ARQUITECTURA DE OBRAS PROPIAS	» MANTENIMIENTO
» ARQUITECTURA DE OBRAS DE TERCEROS	» VENTAS
» DESARROLLO URBANO	» MARKETING
» GESTIONES	» COMUNICACIÓN Y PRENSA
» OBRAS DE LOTEOS	» ADMINISTRACIÓN
» OBRAS DE LOTEOS II	» PROCESOS
» OBRAS DE TERCEROS	» FINANZAS
» OBRAS PROPIAS	» RECURSOS HUMANOS
» PLANIFICACIÓN Y COSTOS	» SISTEMAS
» COMPRAS Y CONTRATACIONES	» LEGALES
» POSTVENTA	» DESARROLLADOR DE DESARROLLISTAS
» RELACIÓN CON PROPIETARIOS	

II.2 Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad/Multitarget

Nuestra propuesta inmobiliaria contempla la **amplitud**, ofreciendo todas las categorías: desde oficinas, departamentos tanto en edificios como Casonas (condominios privados), casas, housing y lotes en countries y urbanizaciones abiertas. Sumamos también oficinas y locales comerciales.

Asimismo, se caracteriza por la **profundidad** dentro de cada rubro: desde departamentos y casas de distintas dimensiones, hasta lotes de 250 a más de 1.500 metros cuadrados.

Durante 2018, con **EDISUR S.A.** continuamos volcando al mercado diversidad de proyectos que incrementen nuestro *portfolio*. Lanzamos dos proyectos: Casas Mirador y Torrentes, ambos ubicados en Manantiales la megaurbanización que desarrollamos en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba.

Casas Mirador, emprendimiento de casas de 2 y 3 dormitorios y Torrentes son departamentos tipo dúplex (es decir en dos plantas) bajo el formato Casonas que son condominios privados de baja altura con amenities como pileta y Club House.

Estos atributos nos permiten:

- » Cubrir las necesidades y preferencias de distintos segmentos objetivo de clientes: consumidor final e inversor; desde jóvenes y familias, hasta adultos mayores.
- » Acompañar el ciclo de vida familiar o el crecimiento del inversor, posibilitando la venta consultiva y el asesoramiento inmobiliario.
- » Disponer de flexibilidad y adaptación ante las alteraciones que pueda sufrir el mercado, en atención a las variaciones de la demanda y los cambios del contexto.



Línea de tiempo lanzamiento de proyectos y tipología

AÑO	CASONAS	COUNTRY	URBANIZACIONES	EDIFICIOS	CASAS	LOCALES
1999	Jardines del Sur					
2000	Casos del Sur					
2001	Casos del Sur					
2002	Casos del Sur					
2003						
2004				QUILMAS		
2005				QUILMAS II		
2006						
2007						
2008	CASAS ALTO			Edsur Office		
2009	coronar			arenar del mar		
2010	CASONAS del SUR II		Casitas Village, Hiberar	Torre Guano		
2011			mirador	pilarer		
2012					howing	
2013			Claros Village			
2014			Claros Village, Claros		CASAS PATIO	
2015			Claros Village, Claros			
2016			Claros Village, Claros		howing de mirador	
2017			Claros Village, Claros		casas @	/HOP mirador
2018	coronar				coronar	

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

Aptitud profundidad multitarget

AMPLITUD / PROFUNDIDAD	MULTITARGET		
TIPOLOGIAS DE PRODUCTO	NIVEL SOCIOECONOMICO		
	ABC 1 CLASE ALTA	C 2 CLASE MEDIA ALTA	C 3 CLASE MEDIA BAJA
coronar	CASONAS del GOLF, CASAS ALTO	CASONAS del Norte, CASONAS del Sur, coronar	CASONAS del SUR II, Casos del SUR II, torrenes
country	la cañada country golf, montañas country	CASITAS	
later	Claros Village, TIRKANOVA, CASITAS Village, coronar	Claros Village, Hiberar, later	colinar, pamocar, cueitar, campar, pradar quebrada, mirador, rotar, mirador, terrazar, san ignacio
casar		CASAS PATIO	howing, howing de mirador
edificiar	arenar del mar	Edsur Office	QUILMAS II, pilarer, TORRE GUANO

II.3 Conciencia Sustentable

Nuestros criterios sustentables comprenden los aspectos ambientales, sociales y económicos de nuestros proyectos. Con nuestro trabajo e iniciativas transformamos la ciudad, dinamizamos el mercado e integramos comunidades.

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

➤ MÁS DE 400 PYMES LOCALES

son proveedores de la empresa.

➤ MÁS DE 3.000 PUESTOS

de trabajo generados anualmente.

➤ MÁS DE 1.500 HA

recuperadas y urbanizadas.

➤ MÁS DE 15.000

árboles plantados.

➤ MÁS DE 140 HA

de espacio verde dispuestas en la ciudad.

➤ 3 OBRAS

de importancia histórica recuperadas.

➤ 30 OBRAS DE CONECTIVIDAD

e infraestructura ejecutadas en la ciudad.

➤ MÁS DE 6 FUNDACIONES

solidarias trabajan en red con nuestra empresa.

➤ MÁS DE 10 POLÍTICAS

de Recursos Humanos para acompañar el ciclo de la vida familiar de los colaboradores y su desarrollo profesional.



II.4 Modelo de Negocios Integral

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

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



A photograph of a modern apartment complex with a swimming pool in the foreground. The buildings are multi-story with balconies and large windows. The sky is clear and blue. The text is overlaid on the right side of the image.

**DIVERSIFICACIÓN DE
LA COMPAÑÍA:
UNIDADES DE NEGOCIOS**

DIVERSIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA: UNIDADES DE NEGOCIOS

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

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

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

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

III.1 Steelplex

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

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

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

Durante 2018 avanzamos en la fábrica con nuevas líneas de productos y canales de distribución.

- » **Lanzamos el producto:** "Simplex". Es un sistema modular ensamblable. Es un sistema de acero galvanizado estándar de 1.20m x 2.42m. Los paneles se combinan para dar una solución a cualquier estructura diseñada. Se obtiene un producto de alta precisión.
- » **Nuevos canales de venta:** Distribución Nacional. Iniciamos la distribución en (NOA) Salta y Jujuy. Comenzamos negociaciones con dos grandes cadenas del sector de la construcción (una nacional y otra local) para distribución en Córdoba con posibilidad de ampliar a otras provincia

Calidad Steelplex

Los materiales de cada emprendimiento desarrollados por **STEELPLEX**, son fabricados exclusivamente para cada proyecto, logrando perfección milimétrica en cada parte y en el proceso de ensamblaje. Esto asegura la calidad, la fortaleza, y la durabilidad de la estructura.

Con el respaldo del sello de Marca IRAM bajo la Norma U-500-258. Perfiles abiertos de chapa de Acero cincada, conformados en frío, de sección variable, para el armado Proyectos en marcha

Actualmente **STEELPLEX** construye para **GRUPO EDISUR** más de 300 casas y 20 locales comerciales.

PROYECTO: CASAS E

TIPOLOGÍAS: Casas de 2 dormitorios - 2 baños
ESTADO: Construido

PROYECTO: CASAS MIRADOR

TIPOLOGÍA: Casas de 2 y 3 dormitorios – 2 baños
ESTADO: Construcción

PROYECTO: HOUSING DEL PARQUE NORTE

TIPOLOGÍA: Casas de 2 dormitorios - 2 baños
ESTADO: Diseño

PROYECTO: SHOP MIRADORES

TIPOLOGÍA: locales comerciales de doble piso - 2 baños
ESTADO: Construcción (Primera etapa)



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

III.2 Windplex

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

Decidimos montar la fábrica acompañando el proceso de integración vertical que lleva adelante **GRUPO EDISUR**, con el foco puesto en mejorar tiempos, obtener mayor calidad, reducir costos y lograr practicidad de obra.

Emprendemos este camino debido al perfil que tomamos como empresa desarrollista de dedicarnos a proyectos de gran escala y alto impacto.

Durante 2018, primer año de la fábrica, logramos el procesamiento de más de 30 toneladas de aluminio, lo que equivale a unas 1.800 aberturas, destinadas a emprendimientos residenciales en construcción que tenemos en marcha.

Además, antes de concluir el año, iniciamos la venta a terceros y ampliamos la línea de producto sumando la fabricación de mamparas de baño, frentes de placard y barandas de balcón vidriadas.

Datos de la fábrica

UBICACIÓN:

Av. Circunvalación 3050 (suroeste).

MANANTIALES.

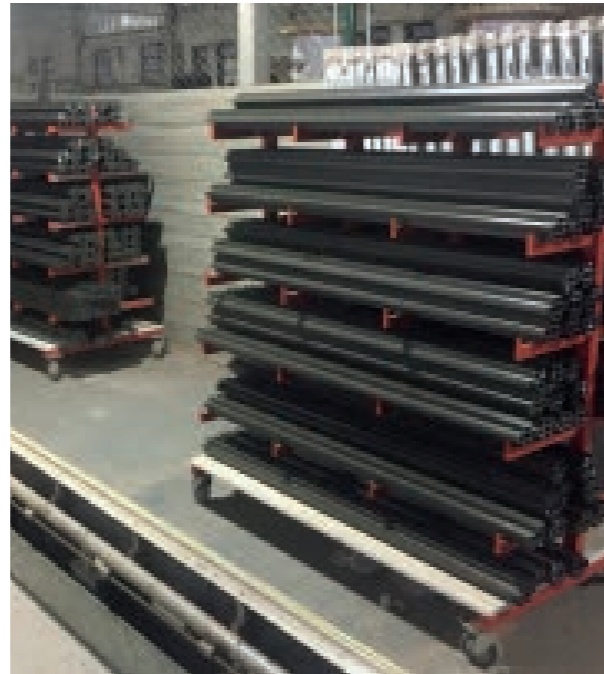
Ciudad de Córdoba.

DIMENSIÓN

500 m²

MAQUINARIA

12 máquinas con la última tecnología.



III.3 División Centros Comerciales

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

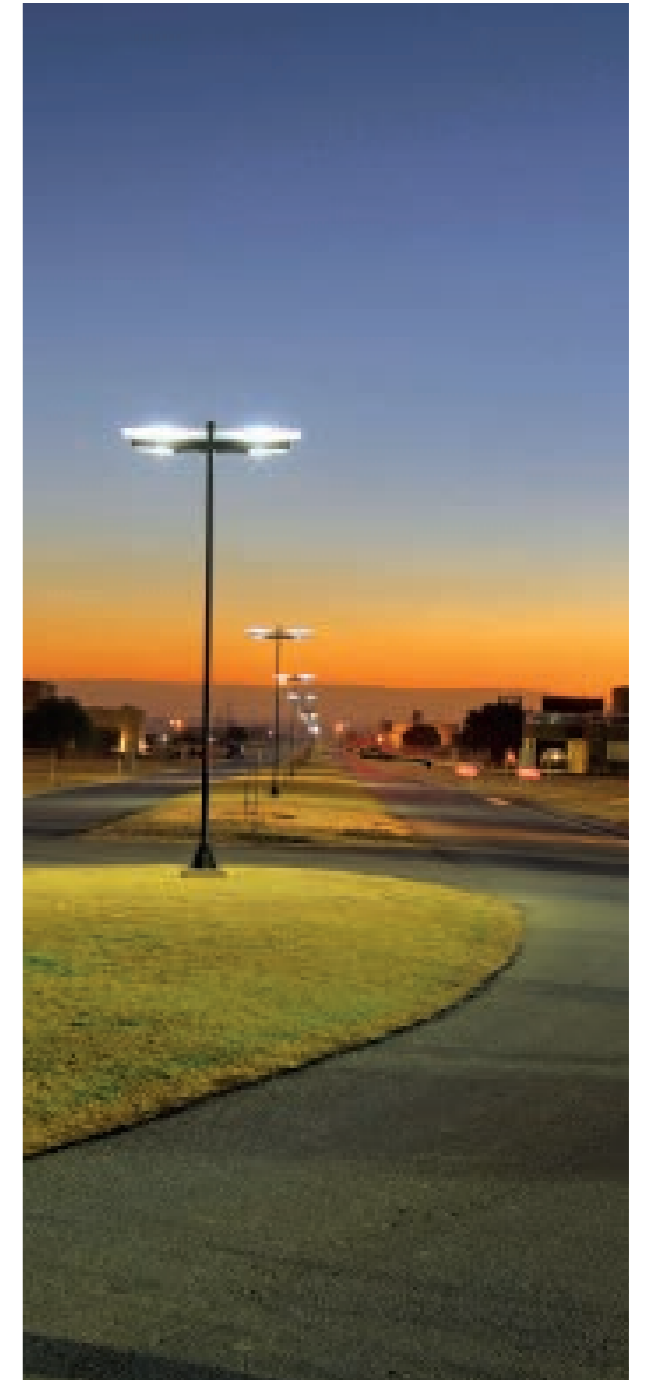
La escala y magnitud de proyectos que encaramos nos obliga a profesionalizar y reorganizar la compañía.

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

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

Seguimos nuevas tendencias mundiales, innovando en la concepción y desarrollos de los proyectos:

- » Diseñar espacios abiertos.
- » Proyectos menos estructurados, más eclécticos.
- » El foco está puesto en las experiencias (los servicios, la gastronomía y el entretenimiento)





IV. CONTEXTO MACROECONÓMICO

Economía Argentina 2018

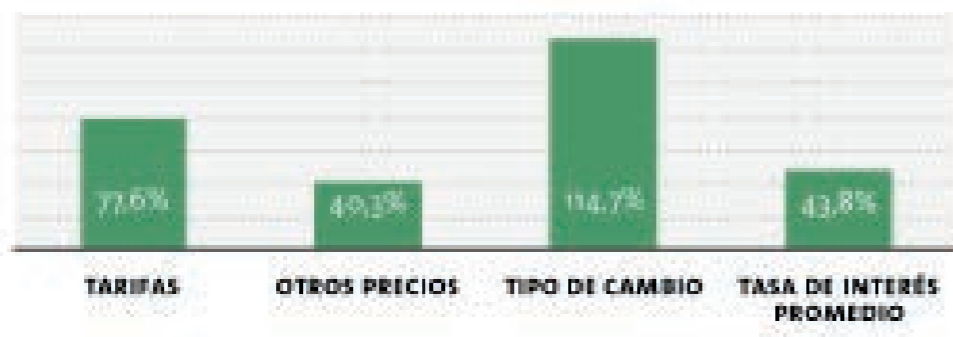
El año 2018 cerró con indicadores macroeconómicos negativos que fueron resultado de factores productivos, climáticos, políticos e internacionales. En este sentido, el Producto Bruto Interno cerró un 2,5% por debajo de 2017 considerando la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec).

Los factores climáticos perjudicaron principalmente al sector agropecuario con una baja en la producción cercana al 15% respecto a 2017, según estimaciones de la Sociedad Rural. Este contexto desfavorable condicionó los ingresos provenientes de las liquidaciones del sector agropecuario como así también el rendimiento y su posterior derrame en el resto de la economía de uno de los sectores líderes en materia productiva de nuestro país.

El programa de ordenamiento fiscal impulsado por el Gobierno Nacional desde comienzos de su gestión, implicó la quita de subsidios a los servicios públicos, como así también la actualización progresiva de los valores tarifarios. Ambos factores, sin duda repercutieron en los costos de la economía doméstica.

La reducción en la oferta de divisas y la inestabilidad en materia de política financiera, empujaron a la suba del tipo de cambio lo cual sumado al aumento de los servicios públicos, se trasladó a los precios de la economía. Es así que, para el año 2018, la inflación en Argentina acumuló en el año un 43,9% y totalizó un 48,5% en términos interanuales, según el INDEC.

Evolución de precios Relevantes. Año 2017 vs. 2018.



FUENTE: GRUPO EDISUR sobre la base del IREAL de la Fundación Mediterránea.

Observando el gráfico anterior se ve que la suba del tipo de cambio y de las tarifas fueron verdaderamente superiores en términos reales.

Resulta relevante analizar la evolución del precio del dólar ya que no sólo es una alternativa de inversión, sino que suele utilizarse como unidad de medida para cuantificar el precio de los inmuebles y es uno de los elementos más importantes para el análisis del comercio exterior argentino.

En el año 2018 el valor de la moneda extranjera se duplicó, pasando de valer 19 pesos por dólar en enero de ese año, a 37,88 en el mes de diciembre. El pico más alto de la variable se ubicó en el mes de septiembre, cuyo promedio alcanzó los 38,6 pesos por dólar. La interacción de los agentes en el mercado cambiario (la escasez de oferta, y el aumento en la demanda), acompañado por la política monetaria favorecieron a las fluctuaciones cambiarias, restando previsibilidad a la economía doméstica.

Como contrapartida, es elemental mencionar que el aumento del tipo de cambio favorece al sector exportador haciendo más atractivos los productos locales en el mercado internacional. La mayor competitividad cambiaria, sumada a otros factores, como la mejora de la infraestructura de transporte y logística y la apertura o reapertura de mercados, mejoró la situación de las

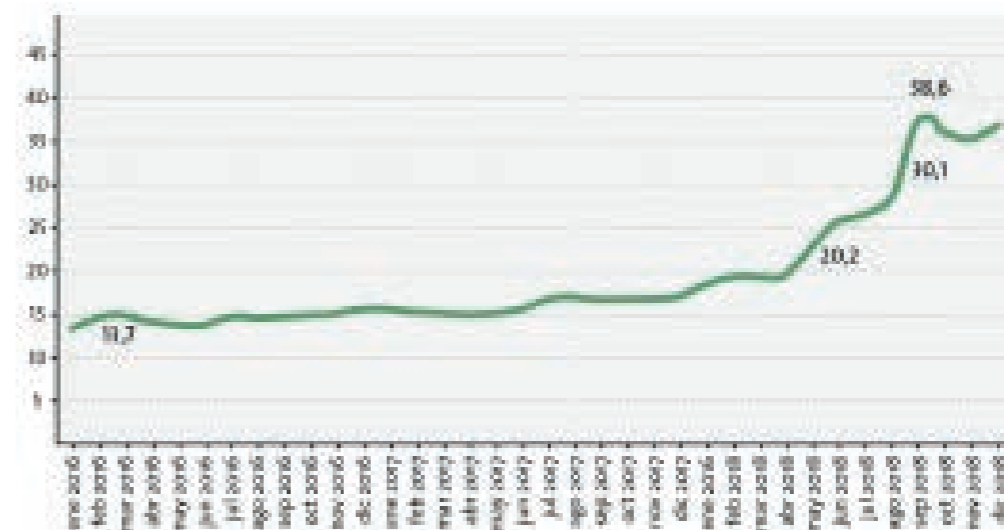
economías regionales y es esperable que continúe mejorando si se mantiene el diferencial de precios relativos internacionales.

En lo que refiere a la vinculación internacional, se destacan dos eventos relevantes. El primero, se trata del acuerdo firmado con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el segundo, relacionado con las nuevas relaciones y acuerdos externos celebrados en el marco del G20.

A mediados de 2018 el gobierno argentino inició conversaciones con directivos del FMI para obtener una línea de crédito "Stand by" de "alto acceso" que permitió a nuestro país obtener un préstamo de US\$50.000 millones de dólares. Dicho acuerdo fue renegociado en septiembre, e implicó cambios en la política monetaria, puesto que se determinó un régimen de flotación cambiaria definiendo una banda mínima y máxima de un ancho spread.

El segundo aspecto mencionado, muy relevante en materia de vinculación externa refiere a que a fines de 2018 se realizó en nuestro país el G20 que trató las pautas en materia de comercio internacional para los próximos años e implicó la firma de múltiples acuerdos.

Evolución del sector de la construcción. Años 2016-2018.

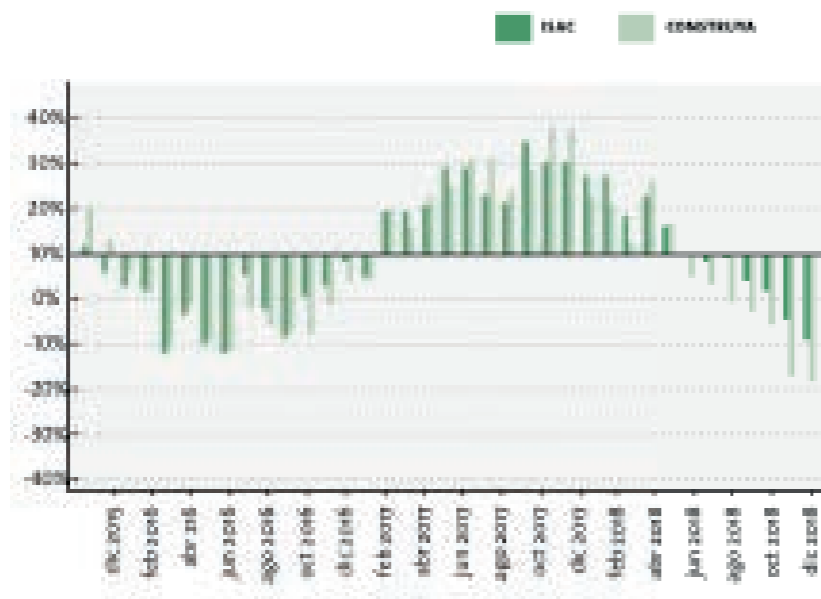


FUENTE: GRUPO EDISUR sobre la base del BCRA

Sector de la Construcción

El sector inmobiliario y de la construcción se mueve en sintonía con el desempeño de la economía en su conjunto y en forma mucho más sensible. En 2018 se presentó una baja en el comportamiento de la industria acrecentado en el segundo semestre. Estos resultados se perciben tanto si se analiza el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) como si se considera el indicador que realiza el Grupo Construya con los Líderes (Índice Construya).

Evolución del sector de la construcción. Años 2016-2018

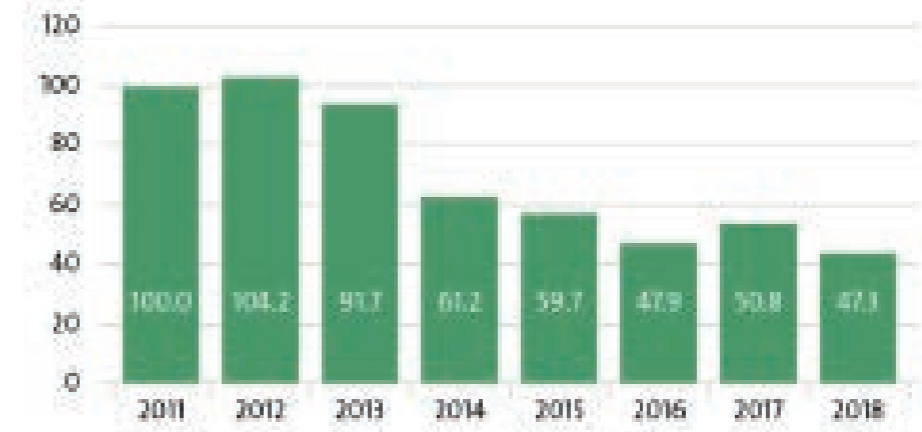


FUENTE: GRUPO EDISUR sobre la base del INDEC y grupo Construya con los líderes

El costo de construir en Córdoba aumentó 47,09% en 2018, según la Dirección de Estadísticas y Censos de Córdoba impulsado fuertemente por el incremento de los materiales muchos de ellos con precios asociados a la evolución del dólar.

Índice Total - Ventas financiadas y no financiadas

2011 = 100



FUENTE: Economic Trends para la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC)

Otro indicador relevante para conocer la evolución del sector de la construcción en Córdoba, se desprende de los análisis realizados por la Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC). Al respecto, se observa que el total de ventas financiadas y no financiadas durante 2018 fue un 6,8% inferior al nivel registrado durante 2017.

Créditos Hipotecarios

Por otro lado, en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios el año 2018 fue atípico, si bien aumentó desde el año 2016, lo hizo en forma totalmente distinta en el segundo semestre comparado con el primero.

La coyuntura económica plantea dos situaciones respecto de la adquisición de los mismos. Por un lado, aparece el problema para quienes ya sacaron un crédito UVA debido a que la cuota mensual les aumentó entre un 30 y un 40% por el aumento de la infla-

ción. Por otro lado, no lograron concretarse todas las líneas crediticias que se esperaba se efectivizaran en 2018, consecuencia de la pérdida de poder adquisitivo y de los precios de los inmuebles en ascenso (en muchos casos linkeados al valor del dólar).

Todo redujo las oportunidades a sectores medios mientras que el surgimiento de alternativas de inversión financieras con alta rentabilidad, hizo disminuir los flujos al sector inmobiliario.

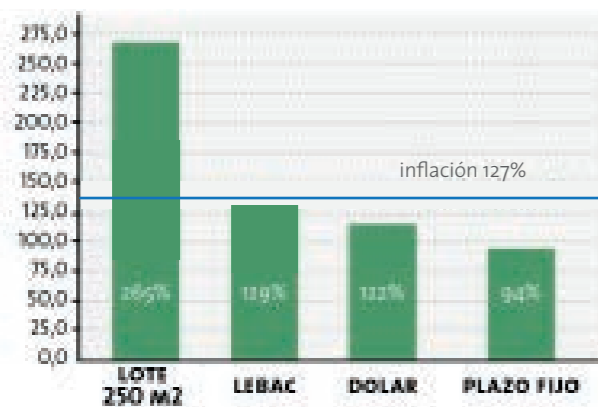
Revalorización de lotes

Hasta el primer semestre del 2018 los lotes tuvieron un rendimiento excepcional, superando otras alternativas financieras e incluso la inflación.

A largo plazo los inmuebles siempre permiten resguardar el valor del capital pero, además, para los inversores la alternativa de la compra de lotes en un desarrollo en construcción puede arrojar rendimientos muy interesantes, que superan a cualquier otra opción financiera.

Aunque los números pueden variar en función del tiempo y del proyecto, la evolución del precio de los terrenos es similar: comienza con valores muy bajos al momento de lanzar un nuevo barrio y, a medida que el emprendimiento se consolida, se va revalorizando, con lo que presentan una muy buena oportunidad de compra.

Variación en tres años. Mayo 2015 a Junio



FUENTE: GRUPO EDISUR sobre la base del BCRA, indec y datos del mercado.

En el gráfico se puede observar la evolución de las principales alternativas financieras comparadas con el comportamiento de un lote típico.

Si se toman los valores en pesos deflactados (es decir, quitando el efecto inflacionario), la mayor ganancia se produjo en el último año, un 47,2%, mientras que, durante los dos primeros años, el valor del lote en pesos subió a un ritmo similar a la inflación.

Obras y consolidación la clave

Respecto al salto que se ve en los terrenos, si bien el paso del tiempo tiene cierta incidencia, la explicación está también en otros aspectos: ubicación, obras y consolidación. La inversión en obras de infraestructura de servicios como agua, gas, luz y cloacas pasa a ser un punto clave para la revalorización. Asimismo, un barrio con una ubicación cercana al centro y conectado con la trama urbana, donde el traslado a distintos puntos es posible de manera rápida se torna esencial y contribuye a que el valor de los terrenos aumente.

Oportunidad de compra

Quien tenía dólares ahorrados y quiso invertir las propiedades tuvieron en el año un gran momento de oportunidad, ya que los precios en dólares llegaron a estar un 33% menos. En este sentido, en marzo de 2018, antes del movimiento de la divisa estadounidense, el valor del metro cuadrado de departamentos estaba entre 1.700 y 1.900 dólares, mientras que en junio del mismo año osciló entre 1.250 y 1.450 dólares.





V. ESTRATEGIA
.COMERCIAL

ESTRATEGIA COMERCIAL

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

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

Durante 2018 avanzamos en la consolidación de Manantiales, nuestro emprendimiento emblema de más de 1.100 hectáreas en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. Allí continuamos el master plan residencial, comercial y deportivo. Ejecutamos en el transcurso del año más de 30 obras en simul-

táneo, entre housing, Casonas y loteos; junto a obras de conectividad, servicios y en el espacio público.

Además, como parte de nuestra estrategia de compra – venta de macroparcels es que incorporamos más de 25 hectáreas – próximas a Autovía 5, camino a Alta Gracia- para dar continuidad a Manantiales, con la proyección de sumar desarrollos residenciales y comerciales. Con este enfoque, vendimos dos predios, uno de 30 hectáreas a una empresa del rubro para el desarrollo de propuestas residenciales que complementan nuestra oferta.

También en 2018 compramos un predio de 23.000 metros cuadrados sobre la Av. Cruz Roja Argentina que es una importante arteria en la zona sur de la ciudad, con destino a un proyecto mixto (comercial/residencial) de 40.000 metros cubiertos. Sobre este corredor y construimos 3 emprendimientos: 2 proyectos de Casonas (330 departamentos, 29.300 metros cubiertos) y 1 edificio de oficinas (32 oficinas de alta gama en 6.300 metros cubiertos).

VI.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales



Como mencionamos con anterioridad, es en Manantiales donde aplicamos nuestra visión y experiencia urbanizadora en base a un master plan que trabajamos en conjunto con distintos actores tanto públicos como privados. Este emprendimiento residencial, comercial y deportivo de más de 1.200 hectáreas inclina el crecimiento de la ciudad de Córdoba hacia la zona sur y se convierte en un nuevo polo inmobiliario, productivo y de servicios.

Hoy en Manantiales avanzamos con más de 30 emprendimientos residenciales: 18 barrios entre countries y urbanizaciones, 9 emprendimientos entre edificios y Casonas (condominios privados de baja altura) y 4 proyectos de casas y housing.



Propuestas de Servicios: Manantiales 360

En 2016 anunciamos el programa “Manantiales 360” que consiste en sumar propuestas de valor a los más de 30 emprendimientos residenciales que ya son una realidad, para que los vecinos puedan vivir, trabajar y estudiar en el sector.

En este sentido, se definieron los primeros corredores comerciales, un sector destinado a colegios, soportes deportivos y la ejecución del Parque La Cañada, un nuevo espacio público a nivel urbano para todos los vecinos de la ciudad, entre las acciones más destacadas.

Ya están confirmadas la instalación de una sede del Sanatorio Allende y del Colegio Bioy Casares. En paralelo, avanzamos las obras de refuncionalización del Club Nuestras Raíces.

En 2018 avanzamos con la inauguración del primer corredor comercial que ya cuenta con un supermercado. La primera zona comercial de mediana escala denominada Shop Miradores, está ubicada en Av. Donosa (continuación de Av. Cruz Roja Argentina)

Cuenta con 17 locales, 8 de los cuales están en ejecución. Los locales cuentan con una superficie de 220 m2 cubiertos, planta baja y entepiso, y con la posibilidad de dividirlo en 2 unidades funcionales.



El sector incluye parking frente a los locales, tipo dársenas.

Son desarrollados a partir de la tecnología Steel Frame, con materiales provistos por nuestra fábrica **STEELPLEX**.

También durante 2018 y como parte de los servicios que se consolidan en Manantiales una línea del transporte público recorre el emprendimiento.

Los más de 1000 residentes de Manantiales y los vecinos de los barrios cercanos cuentan con transporte público para trasladarse hacia distintos puntos de la ciudad de Córdoba.

El acceso del transporte urbano a Manantiales también fue posible por la finalización de las obras de conectividad que realizamos, en el marco de distintos convenios urbanísticos acordados con la Municipalidad de Córdoba.

En el mes de julio, se completó el último tramo de la obra de pavimentación y alumbrado de Av. Donosa (continuación de Av. Cruz Roja Argentina), cuya ejecución implicó trabajos desde calle Río Negro, frente a los ex Molinos Minetti, hasta Av. Circunvalación. En total, las obras abarcan más de 35 cuadras de pavimentación y alumbrado público.

Avance de Obras

A lo largo de 2018 ejecutamos más de 20 obras en simultáneo en Manantiales: 16 obras residenciales, comerciales y corporativas, 5 obras de concertación y servicios y obras en espacios públicos, entre otras.

Destacamos algunas de las más significativas:

- » Terminamos el Acceso a Manantiales por Autovía 5 con la pavimentación de 1.000 m2 (10 cuadras), cordón cuneta y la colocación cartelería.
- » Avanzamos obras de servicios (red eléctrica, cloacas y agua) y pavimentación en 6 urbanizaciones
- » Construimos 3 emprendimientos de Casos (condominios de baja altura con departamentos), 3 proyectos de casas (más de 60 unidades), locales comerciales y nuestro propio edificio corporativo.
- » Iniciamos la colocación de luminarias Led en 5 barrios y en la Av. Cañada de Gómez. El proyecto implicará un plazo de 1 año de ejecución, con la colocación de alrededor de 1100 luminarias. Significa un ahorro energético del 50%, mejor iluminación, menor demanda de mantenimiento y menor contaminación.



Programa Manantiales 360 “Plus”

Continuamos trabajando en el programa Manantiales 360 “Plus” que consiste en la implementación de más de 30 iniciativas sustentables.

Incluye desde sumar espacio verde, ejecutar obras de conectividad y servicios, ahorrar energía y agua en nuestros emprendimientos, hasta dar facilidades para el acceso a la vivienda e incluso participar junto a los vecinos en la construcción de comunidad de los barrios. Avance de algunas de las iniciativas durante 2018:

Parque La Cañada: finalizamos el primer tramo sobre la costanera sur

- » Ejecutamos 1.300 metros de sendero mixto de 3 mts ancho (peatonal y bicisenda)
- » Sendero táctil para no videntes, rampas para discapacitados y demarcación horizontal para seguridad peatonal.
- » 4 dársenas de estacionamiento, alumbrado público y colocamos bancos.
- » Avanzamos 35% nuestro plan de forestación: plantamos 1.300 árboles entre lapachos y algarrobos en 63 cuadras. (El plan completo es de 3.500 árboles nativos)
- » Es un parque lineal a escala urbana con más de 60 hectáreas de espacio verde que convertimos en el tercero más grande de la ciudad. Son 7 kilómetros de recorrido del arroyo La Cañada que recuperamos y sus márgenes las transformamos en un gran espacio verde para el disfrute de los vecinos de la ciudad de Córdoba.

Corredor Ambiental: iniciamos las obras

- » Abrimos calles por 1.200 metros (12 cuadras).
- » Construimos las primeras 2 rotondas de 8 totales.
- » Iniciamos la forestación nativa en el cantero central y en las rotondas.

El Corredor será de 6.200 metros lineales (62 cuadras) con 54 metros de ancho que incluye un cantero central de 30 metros. Forestamos con árboles nativos y plantas de gran porte: algarrobos, sauces

criollos, quebrachos, mistoles, cina.

Certificamos con normas Edge las casas de Housing de Miradores

- » Lo convertimos en el primer barrio con viviendas sustentables del país.
- » La certificación acredita ahorro de energía del 60%, más del 50% de energía incorporada a los materiales y 40% de agua.
- » Edge es un sistema de certificación de construcción creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC, miembro del Banco Mundial). Permite optimizar los diseños de forma medible para ahorrar energía, agua y materiales



Manantiales es una nueva centralidad

Manantiales es una nueva centralidad que inclina el crecimiento de la ciudad de Córdoba hacia la zona sur, convirtiéndola en un polo inmobiliario, productivo y de servicios.

Durante 2018:

➤ MOVILIZACIÓN DE TRABAJO DIRECTO

más de 400 operarios y 14 equipos de profesionales.

➤ PUESTOS DE TRABAJO INDIRECTO

más de 3.000 entre las obras que llevamos adelante con nuestra red de alianza y la de los propietarios particulares que construyen su vivienda.

➤ SUSTENTABILIDAD

iluminación Led, forestación nativa, tendido subterráneo de servicios, trazado peatonal, movilidad urbana, espacio público de calidad, certificación Normas Edge y preparamos normas Leed, entre otras.

➤ RESIDENTES

más de 1.000 vecinos en 12 emprendimientos consolidados.



V.2 Modelo de Negocios: Desarrollador de Desarrollistas

Como parte de todos los avances que llevamos adelante durante 2018, significó un hito haber finalizado la primeras Casonas desarrolladas en alianzas con inversores en Manantiales.

Se trata de los proyectos: Sureño de Manantiales, con el Fideicomiso Sureño de Manantiales; Casonas de Manantiales, junto con Rode s.r.l y Casonas de los Arcos, con Dominia. En total suman 100 departamentos de alta categoría en cuanto a diseño, equipamiento y terminaciones, que representan más de 10.500 metros construidos. Además, cuentan con amenities como pileta, Club House, gimnasio, terrazas con vistas a las sierras, espacios verdes parquizados y otras comodidades como áreas de laundry.

Estos proyectos forman parte del modelo “*Desarrollador de Desarrollista*” que impulsamos

desde 2013 y que a 2018 contamos con 10 emprendimientos en distintas instancias de avance con inversores y empresas.

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

Creadores de Casonas

En **GRUPO EDISUR** continuamos trabajando la tipología Casonas, proyectos con los que innovamos en el mercado cordobés hace 18 años y que aún hoy sigue siendo una opción buscada para vivir o invertir. De la cartera de 54 emprendimientos con los que cuenta, el 30% son Casonas y el 50% están ubicadas en Manantiales.



V.3 Financiación al cliente

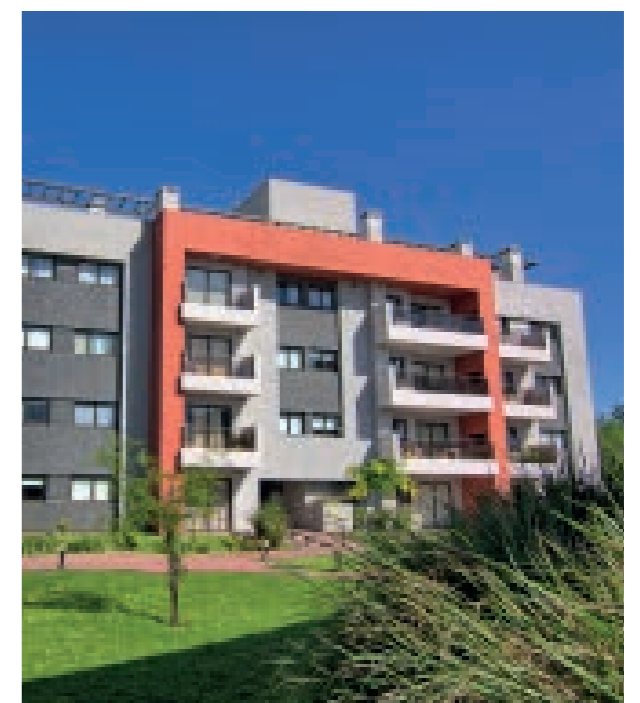
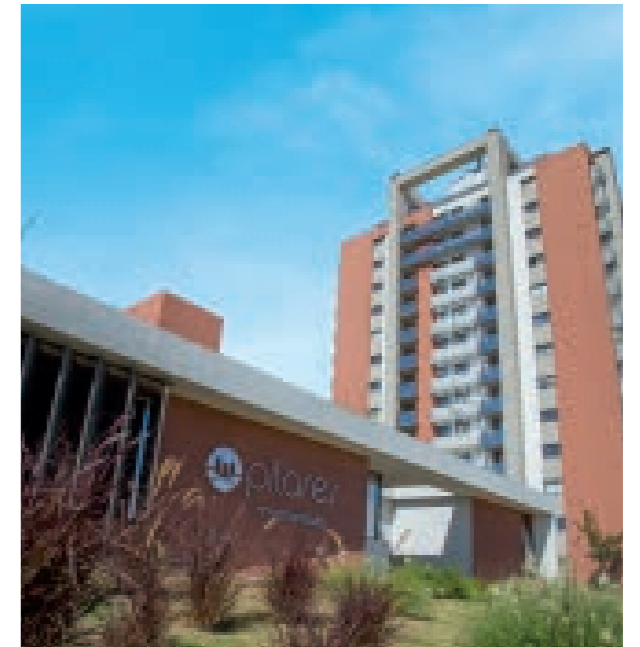
Durante 2018 trabajamos con dos líneas de financiación propia para llegar a más clientes.

- » Con el sistema uva para lotes que consiste en la entrega de un porcentaje del valor del lote y el saldo hasta 60 cuotas en pesos.
- » Línea Plan M10 para la adquisición de casas y departamentos con un esquema que consiste en la entrega de un porcentaje del valor del inmueble (varía según el emprendimiento y la tipología), cuotas hasta la posesión, una entrega especial al momento de mudarse y el saldo con aportes mensuales.

Crédito Hipotecario

Mantuvimos una propuesta “MULTIBANCOS” para departamentos y lotes sumando alternativas para que más clientes accedan a nuestros proyectos.

- » **CON BANCOR:** a la línea de crédito que teníamos para comprar departamentos en Casonas (condomios privados de baja altura con amenities), sumamos departamentos en edificios.
- » **CON BANCO ITAÚ:** firmamos un acuerdo para financiar departamentos en dos proyectos de Casonas permium. Incluye una línea para segunda vivienda.
- » **CON BANCO ROELA:** mantuvimos una línea de crédito para adquirir lotes.
- » **CON EL BANCO NACIÓN:** cerramos un acuerdo de crédito línea para desarrollistas para construir 100 casas y departamentos en Manantiales. Trabajamos para trasladar la línea Uva al consumidor final que le posibilite adquirir las unidades.



A photograph of a modern, multi-story building with a light-colored facade and glass railings on the balconies. The building is set against a sunset sky with warm orange and yellow tones. In the foreground, there is a paved area with a yellow curb and a paved walkway. The overall scene is well-lit and modern.

VI. RESULTADO DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

En el año 2018, **EDISUR S.A.** ha mostrado una evolución positiva en su resultado, a pesar del contexto macroeconómico complicado por el que atraviesa el país.

La empresa continuó con su política de comercialización de macro parcelas ubicadas dentro de la zona de Manantiales con el fin de potenciar el desarrollo del sector junto a otros actores privados. Esta estrategia de comercialización, sumada a la operatoria normal de la sociedad, explican en parte el resultado positivo neto que tuvo la empresa de \$354.814.659,78.

Otro factor importante que explica el beneficio obtenido en el año fue la gran revalorización que ha tenido el stock de terrenos con destino a futuros emprendimientos, la consolidación de la zona y potenciado a su vez por la devaluación que sufrió el país a mediados de año.

Esta mejora en los resultados se ve reflejada en el incremento del ROE.

El Resultado por Valuación a Valor Neto de Realización asciende a \$206.295.388,53. Este valor se explica por los avances de obra en aquellos emprendimientos que están en pleno proceso constructivo, sobre los cuales hay operaciones concertadas como así también por la venta de macro-parcelas. Los emprendimientos que se destacan son Housing de Miradores II y los loteos

Miradores de Manantiales I, Miradores de Manantiales II, Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales y Pampas de Manantiales.

El apartado Otros Ingresos y Egresos se compone principalmente por los resultados de los Fideicomisos en los que la empresa participa. Dentro de ellos, el más significativo es Fideicomiso Sinpecor que aportó a los resultados la comercialización de una fracción de tierra de 3,5 hectáreas, cuyo destino será el desarrollo de actividades comerciales que potencien la valorización del área.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad creció respecto al ejercicio anterior siendo su valor al cierre de \$640.226.995,39.

Dentro de la estructura patrimonial, se puede ver al Activo de la sociedad con una variación positiva respecto al período anterior del 39%, llegando a \$3.197.283.828,18. Las principales razones de este incremento se dan por los rubros Bienes de Cambio, Bienes de Uso e Inversiones.

La sociedad participa activamente en distintos fideicomisos en calidad de fiduciante-beneficiario, durante 2018 se destacan los resultados generados por el Fideicomiso Sinpecor, tal como mencionamos en el apartado anterior.

Otro rubro con un incremento importante, fue Bienes de Uso, principalmente por la incorporación en el presente año de la finalización de la construcción y las maquinarias necesarias para la puesta en marcha de la fábrica Steelplex, dedicada a la producción de perfiles de aluminio, como un elemento clave para la construcción de casas por el sistema steel framing. Además, continuamos con la obra de nuestro Edificio Corporativo que contará con una superficie cubierta de 5.000 m², ubicado en el corazón de Manantiales.

En Bienes de Cambio, la variación positiva encuentra su fundamento en que la empresa continúa invirtiendo para avanzar las obras de los emprendimientos Casonas del Sur II, Miradores de Manantiales, Lomas de Manantiales, Housing de Miradores II y el inicio de los proyectos Cuestas de Manantiales, Pampas de Manantiales, Campos de Manantiales y construidos con el sistema Steel Frame Casas Mirador, Casas E y Shop Miradores (compuesto por locales comerciales). Además, se reconoce el efecto de la revalorización de los terrenos en reserva en Manantiales.

Dentro del rubro Préstamos están incluidas las Obligaciones Negociables Régimen Pyme que la empresa emitió en el año 2016, cuyo destino es la financiación de proyectos en marcha y refinanciación de pasivos. En el período bajo análisis, la empresa cumplió en tiempo y forma con el pago de las primeras cuotas de amortización de las Obligaciones

Negociables Pymes, por un total U\$S 1.500.000 y a su vez canceló U\$S 346.798 de intereses. Esto explica en parte la disminución del índice de endeudamiento, el cual pasó de 5,96 a 3,99.

En el mes de agosto de 2018 la empresa distribuyó dividendos a sus accionistas por un total de \$38.387.153,21 a valores históricos.

Flujo de Efectivo

Analizando el Estado de Flujo de Efectivo, vemos que el monto del flujo generado por actividades operativas de la empresa arrojó un valor positivo de \$229.001.748,34, el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión entre las cuales se destacan:

- » Colocación de fondos en los Fideicomisos en los cuales participa.
- » Inversión y adquisición en Bienes de Uso.
- » Pago de amortización de las Obligaciones Negociables.
- » Distribución de dividendos.

Principales Índices

PRINCIPALES ÍNDICES	2018	2017	VARIACIÓN
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,60	1,41	14%
SOBVENIDA (A/P)	1,16	1,17	1%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	3,99	5,96	-33%
INMOVILIZACIÓN DEL ACTIVO (ANC/A)	0,52	0,53	-2%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,09	0,07	14%



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

A continuación se muestra el estado y avance de los proyectos desarrollados por EDISUR S.A. y por los Fideicomisos en donde participa en carácter de Fiduciante Beneficiario.

PROYECTO	AÑO DE LANZAMIENTO	CATEGORÍA	ZONA	ESTADO	UNIDADES COMERCIALIZADAS			% AVANCE DE OBRA	
					LOTES	DTOS.	% OPERACIONES CONCRETADAS		
PROYECTOS PROPIOS	Cañuelas Village	2010	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	Claros del Bosque I	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	Claros del Bosque II	2010	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	Claros del Bosque III	2012	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGADO	136		97%	100%
	Claros del Bosque IV	2014	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	125		82%	100%
	Casonas del Sur II	2010	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		121	76%	99,53%
	Terranova I	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	Terranova II Etapa	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	Terranova III Etapa	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	Miradores de Manantiales	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	235		92%	99%
	Miradores de Manantiales II	2013	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	258		71%	86%
	Lomas de Manantiales	2014	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	116		93%	89%
	Housing de Miradores	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN		145	77%	70%
	Cañuelas Chico	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	76		92%	63%
	Campos de Manantiales	2017	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	298		68%	19%
	Cuestas de Manantiales	2017	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	424		93%	23%
	Pampas de Manantiales	2017	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	250		79%	18%
	Casas E	2018	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
	Casas Mirador	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	8%	38%
	Shop Miradores	2018	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	55%	36%
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	Altos de Manantiales	2006	URBANIZACIÓN	SUR	ENTREGA	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	Casonas de Manantiales	2009	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		124	90%	97%
	Riberas de Manantiales I y II	2010	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	216		99%	100%
	Altos de Manantiales II	2013	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	41		100%	100%
	Costas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	97		68%	77%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	Santina Norte	2011	URBANIZACIÓN	NORTE	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	La Cascada Country Golf I	2013	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	157		99%	100%
	La Cascada Country Golf II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCIÓN	150		69%	65%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	San Ignacio Village I	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	112		99%	87%
	San Ignacio Village II	2011	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	142		99%	87%
	San Ignacio Village III	2016	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	120		96%	87%
	San Ignacio Village IV	2016	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	115		80%	87%
	San Ignacio Village V	2018	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	84		31%	4%
FIDEICOMISO EDISUR I	Prados de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	275		91%	75%
	Solares de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	304		99%	75%
	Terrazas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	292		96%	28%
	Colinas de Manantiales	2015	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	290		100%	28%
	Rincones de Manantiales	2016	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	327		97%	18%
	Quebradas de Manantiales	2016	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	319		92%	6%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	Mansos - Tierra del Sur	2016	URBANIZACIÓN	SUR	CONSTRUCCIÓN	164		85%	19%
TOTAL						6.179	438		

VII. PROYECTOS . EDISUR S.A.





CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto fue dividido en dos etapas. La etapa I con 150 lotes y la etapa II con 134 lotes.

Se encuentra comercializado al 100% y con el 100% de avance de obra en ambas etapas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo,

UBICACIÓN: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2006

SUPERFICIE DEL TERRENO: 160.467 m²

UNIDADES: 284 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 97% de operaciones concretadas y la segunda con un 82%.

Las obras se encuentran en un 100% de grado de avance.

Ambas etapas están en condición de entrega a sus propietarios y ya cuenta con construcciones de casas particulares.

UBICACIÓN: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2013

SUPERFICIE DEL TERRENO: 131.387 m²

UNIDADES: 261 lotes de 360 m² - Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES

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

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



CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

UBICACIÓN: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2006

SUPERFICIE DEL TERRENO: 53.944 m²

UNIDADES: 101 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

- Ingreso de jerarquía
- Espacios verdes
- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

UBICACIÓN: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2010

SUPERFICIE DEL TERRENO: 43.032 m²

UNIDADES: 23 lotes de 1.300 m²

CARACTERÍSTICAS

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



miradores
manantiales



lomas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto está dividido en dos etapas. La primera con 235 lotes alcanza el 92% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 258 lotes cuenta con el 71% de operaciones.

La primera etapa se encuentra un importante número de casas construidas y familias viviendo.

A partir de Marzo de 2017, la etapa I es apto escritura.

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

AÑO DE INICIO: 2011

SUPERFICIE DEL TERRENO: 231.068 m²

UNIDADES: 493 lotes de 250 m²

CARACTERÍSTICAS

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

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento cuenta con un 93% de operaciones concretadas.

Se encuentra con un grado de avance del proyecto del 89%.

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

AÑO DE INICIO: 2014

SUPERFICIE DEL TERRENO: 135.499 m²

UNIDADES: 116 lotes de 300 m² - Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

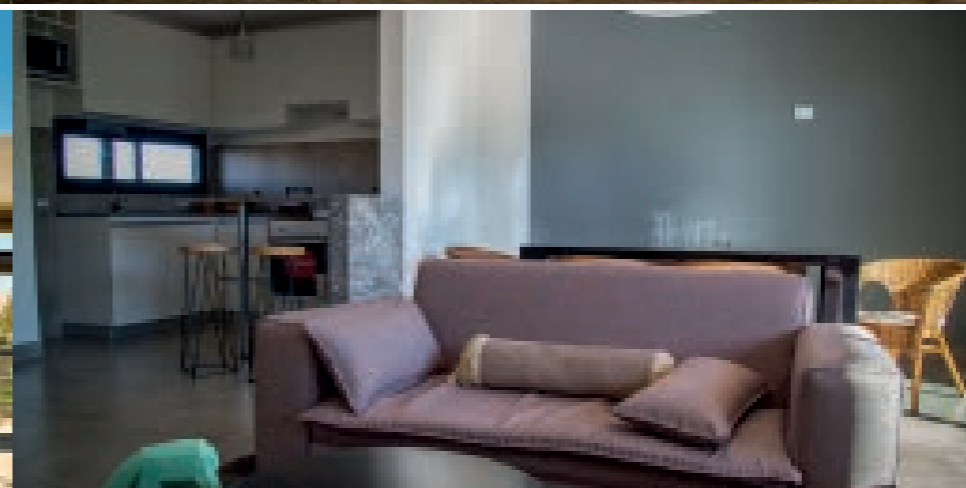
- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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



CASONAS Del SUR II

CONDOMINIO PRIVADO



housing de miradores

manantiales

CATEGORIZACIÓN: CONDOMINIO PRIVADO

En este proyecto las dos primeras Casonas fueron construidas y entregadas junto a los amenities. La Casona III presenta un grado de avance del 98%.

Presenta un 76% de operaciones concretadas.

UBICACIÓN: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2010

SUPERFICIE DEL TERRENO: 14.500 m²

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

CARACTERÍSTICAS

- Ingreso de jerarquía y controlado
- Jardines parquizados
- Recorridos peatonales
- Riego por aspersión

- Cocheras cubiertas

- Cerco perimetral

- Vigilancia

AMENITIES

- Club House
- Quincho con asadores
- Pileta
- Gimnasio

CATEGORIZACIÓN: HOUSING

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2016.

Se encuentra en pleno avance de obra, y cuenta con un 77% de las operaciones concretadas.

La construcción es llevada a cabo con el sistema EMMEDUE.

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

AÑO DE INICIO: 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO: 24.789 m²

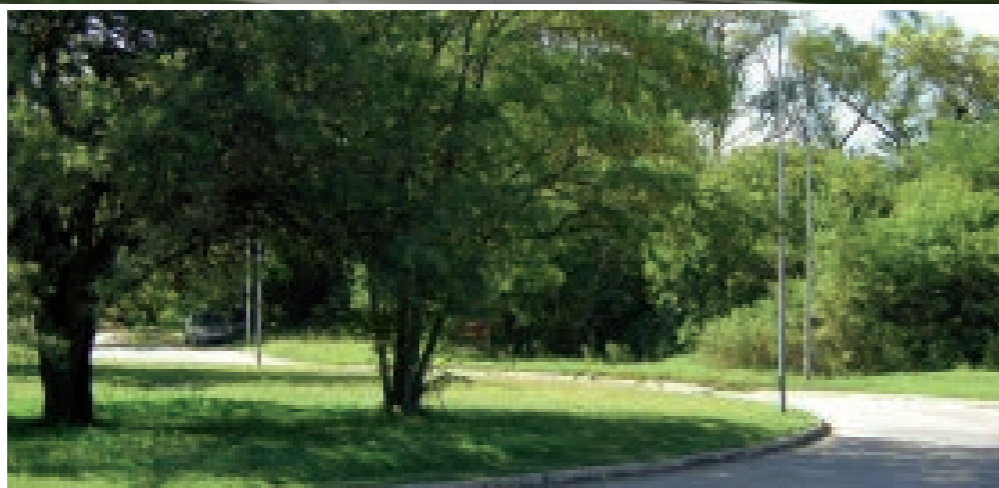
UNIDADES: 145 casas de 1,2 y 3 dormitorios con patios, asador y cochera

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Control de ingresos y egresos
- Vigilancia
- Quinchos



campos
manantiales



cuestas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.

En sus primeros meses de comercialización logró un 31% de operaciones concretadas.

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

AÑO DE INICIO: 2017

SUPERFICIE DEL TERRENO: 90.528 m²

UNIDADES: 298 lotes de 300 m²

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Espacios Verdes
- Vigilancia
- Pavimentación

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Pampas de Manantiales.

Logró un excelente ritmo de ventas, mostrando un 93% de operaciones concretadas al cierre.

Se encuentra en su etapa inicial de obra con un 23% de avance al 31.12.2018 en las obras del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2017

SUPERFICIE DEL TERRENO: 107.043,75 m²

UNIDADES: 424 lotes de 260 y 300 m²

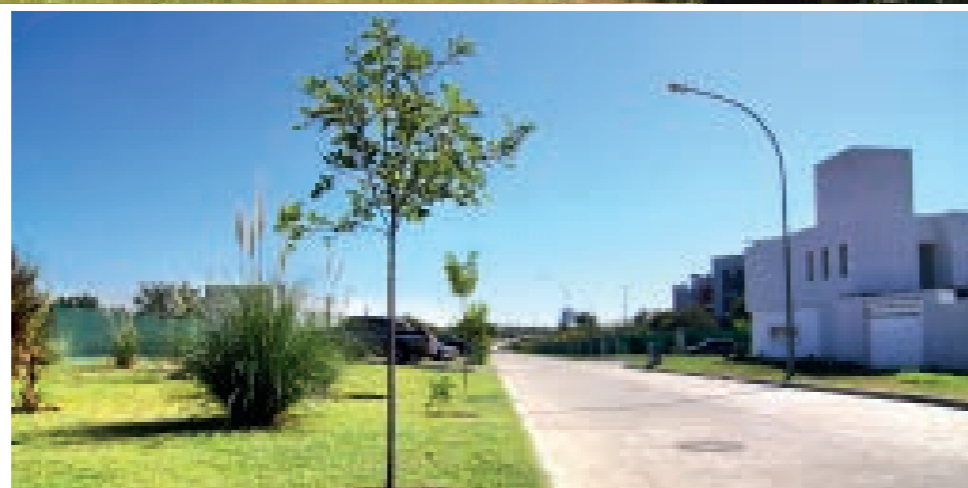
CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Espacios Verdes
- Vigilancia
- Pavimentación

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



pampas
manantiales



casa 

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Cuestas de Manantiales.

Al cierre del ejercicio cuenta con un 79% de operaciones concretadas.

Las obras del loteo también comenzaron en este ejercicio, con un 18% de avance al 31.12.2018

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

AÑO DE INICIO: 2017

SUPERFICIE DEL TERRENO: 89.428 m²

UNIDADES: 250 lotes de 350 m²

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Espacios Verdes
- Vigilancia
- Pavimentación

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

CATEGORIZACIÓN:
CASAS

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017.

Las 4 unidades fueron terminadas y entregadas durante el año 2018,. Fueron contruidas por nuestra fábrica Steelplex, utilizando el método Steel Frame

Se encuentran en condiciones de escrituración.

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

AÑO DE INICIO: 2017

SUPERFICIE DEL TERRENO: 501.63 m²

UNIDADES: 4 casas de 2 dormitorios.

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Vigilancia
- Pavimentación

MÉTODO CONSTRUCTIVO: Steel Frame



CATEGORIZACIÓN:
COMERCIAL

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018

Al cierre se encontraban comercializados 11 Unidades.

Se encuentra en pleno avance de obra, y llega a Manantiales para convertirse en el primer emprendimiento de carácter comercial en el sector.

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

AÑO DE INICIO: 2018

SUPERFICIE DEL TERRENO: 285 m² promedio cada uno.

UNIDADES: 20 locales

SUPERFICIE LOCALES: 207 m² cubiertos

CARACTERÍSTICAS

- Cuentan con entropiso
- Dársenas de estacionamiento

MÉTODO CONSTRUCTIVO: Steel Frame

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

CATEGORIZACIÓN:
CASAS

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018

Al cierre se encontraban comercializadas 2 unidades.

Se comenzarán a comercializar con financiación obtenida del Banco Nación..

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

AÑO DE INICIO: 2018

SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.480 m²

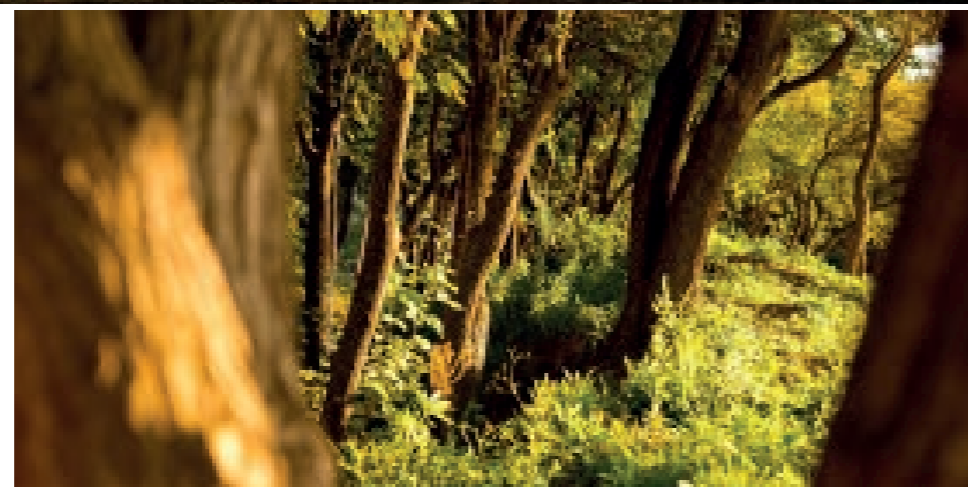
UNIDADES: 24 casas de 2 y 3 dormitorios

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Vigilancia
- Pavimentación

MÉTODO CONSTRUCTIVO: Steel Frame

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



CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017.

Se encuentra comercializado en un 92% al 31/12/2018.

Esta previsto entregar estas unidades en e mes de abril de 2019.

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

AÑO DE INICIO: 2017

SUPERFICIE DEL TERRENO: 44.449 m²

UNIDADES: 76 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Espacios Verdes
- Vigilancia
- Pavimentación

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



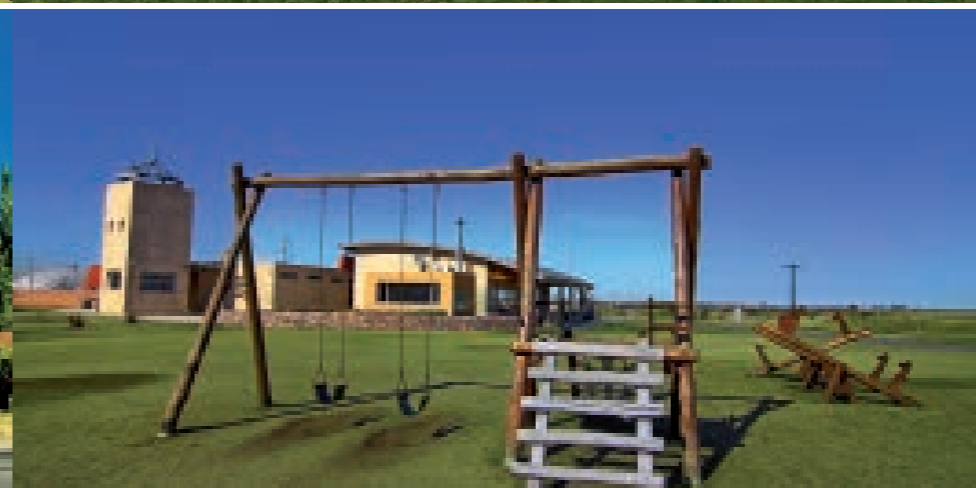
IX. FIDEICOMISOS Y CONTRATOS: PARTICIPACIÓN EDISUR S.A.

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

- **FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DE MANANTIALES:**
Altos de Manantiales
- **FIDEICOMISO MANANTIALES:**
Casonas de Manantiales;
Riberas de Manantiales;
Ampliación Altos de Manantiales;
Costas de Manantiales
- **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SANTINA NORTE:** Santina Norte
- **FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA:**
La Cascada Country Golf
- **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SAN IGNACIO VILLAGE:**
San Ignacio Village
- **FIDEICOMISO EDISUR I:**
Prados, Solares, Colinas, Terrazas,
Rincones y Quebradas
de Manantiales
- **FIDEICOMISO SAN CARLOS:**
Mansos
- **FIDEICOMISO LA VICTORIA**
- **FIDEICOMISO SINPECOR**
- **FIDEICOMISO PILARES II**
- **FIDEICOMISO TERRAZAS DE LA CAÑADA**



altos
manantiales



la carretera
country golf
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

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

AÑO DE INICIO: 2006

SUPERFICIE DEL TERRENO: 128.700 m²

UNIDADES: 255 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES

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

CATEGORIZACIÓN:
COUNTRY

Este proyecto se dividió en dos etapas. En la primera se finalizan las obras y entregaron los lotes. El country presenta una importante consolidación con casas construidas y familias viviendo.

La segunda etapa se encuentra en pleno proceso de comercialización y avance de las obras.

En el año 2018, se obtuvo el Decreto de loteo, que permite que los lotes de la Primera Etapa sean aptos escritura.

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

SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200.000 m²

UNIDADES: 308 lotes de 1.500 m²

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES:

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



casonas
manantiales



riberas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
CONDOMINIO PRIVADO

Este proyecto se encuentra totalmente construido y entregado a sus propietarios.

Presenta más del 90% de operaciones concretadas.

Las tres primeras casonas ya son apto escritura.

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

AÑO DE INICIO: 2009

SUPERFICIE DEL TERRENO: 13.315 m²

SUPERFICIE CUBIERTA: 12.133 m²

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

CARACTERÍSTICAS

- Ingreso de jerarquía y controlado
- Jardines parquizados
- Recorridos peatonales

- Riego por aspersión
- Cocheras cubiertas
- Cerco perimetral
- Vigilancia

AMENITIES

- Club House
- Quincho con asadores
- Pileta
- Gimnasio

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

Este proyecto se encuentra finalizado y con el 99% de las operaciones concretadas.

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

AÑO DE INICIO: 2010

SUPERFICIE DEL TERRENO: 134.601 m²

UNIDADES: 218 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

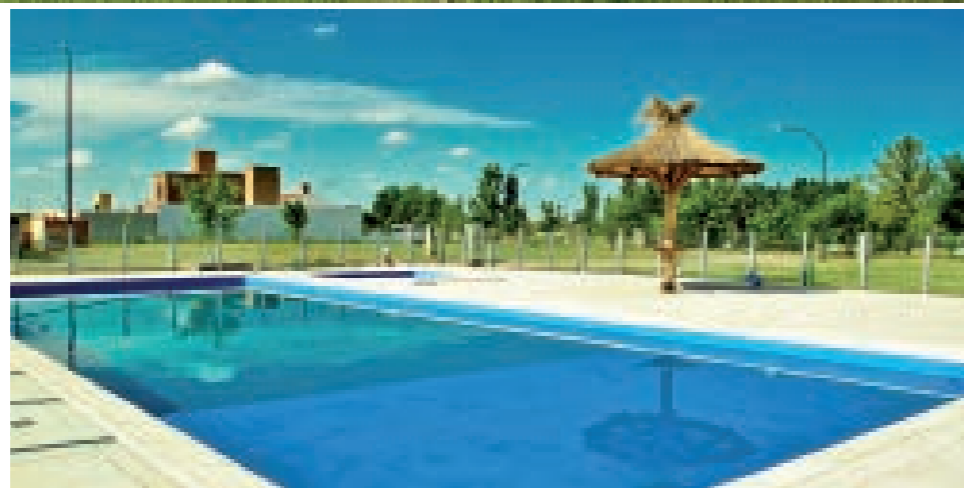
- Ingreso de jerarquía
- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

AMENITIES:

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



AMPLIACIÓN
altos
manantiales



costas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

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

AÑO DE INICIO: 2013

SUPERFICIE DEL TERRENO: 21.222 m²

UNIDADES: 41 lotes de 360 m²

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto se encuentra con un avance del 77% en sus obras.

Cuenta con un 68% de operaciones concretadas.

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

AÑO DE INICIO: 2014

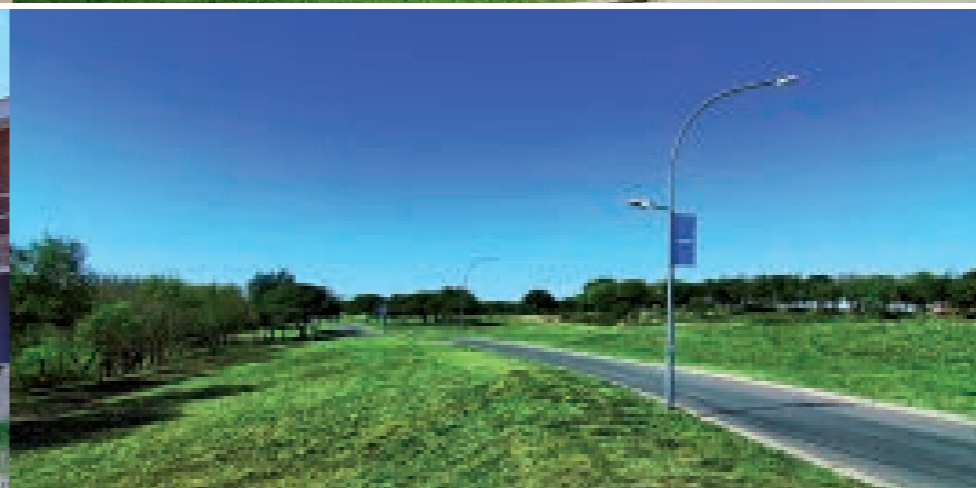
SUPERFICIE DEL TERRENO: 15.409 m²

UNIDADES: 97 lotes de 360 m² - Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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



CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.

Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.

UBICACIÓN: Zona Noroeste de la ciudad de Córdoba

AÑO DE INICIO: 2011

SUPERFICIE DEL TERRENO: 339.194 m²

UNIDADES: 393 lotes de 600 m²

CARACTERÍSTICAS

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

AMENITIES

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 91% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

En el mes de octubre del año 2018, se obtuvo resolución de loteo, lo que permite firmar los respectivos boletos de compraventa.

En los primeros meses del año 2019 comenzarán a entregarse las primeras unidades.

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

AÑO DE INICIO: 2015

SUPERFICIE DEL TERRENO: 250.000 m²

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

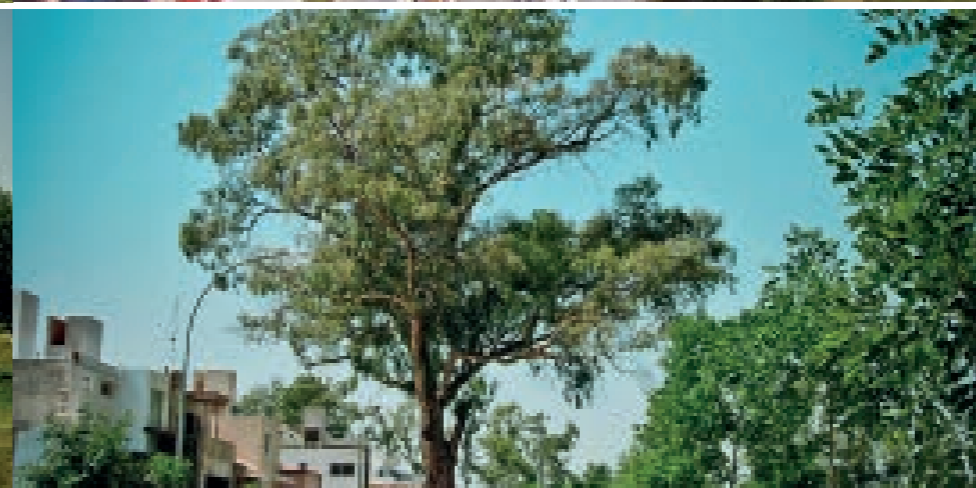
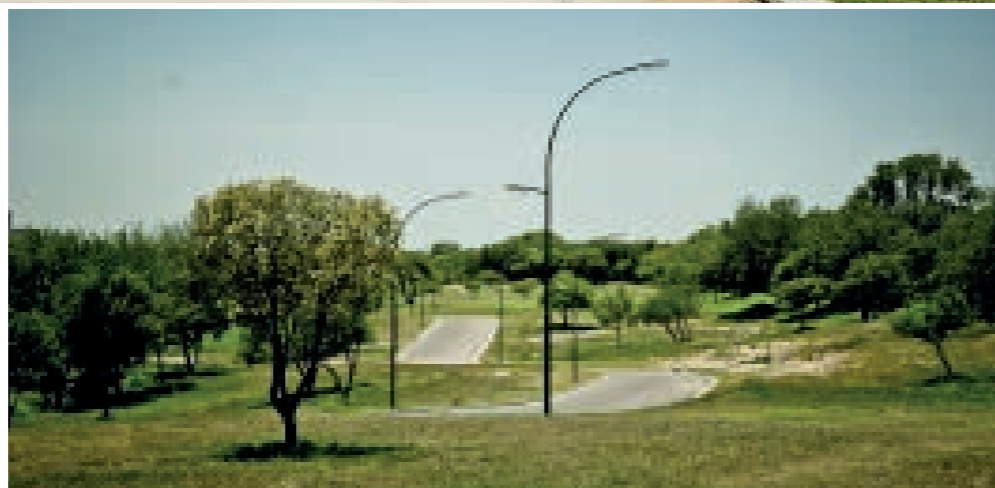
CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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



solares
manantiales



colinas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 99% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2015

SUPERFICIE DEL TERRENO: 250.000 m²

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

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 100% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2015

SUPERFICIE DEL TERRENO: 250.000 m²

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

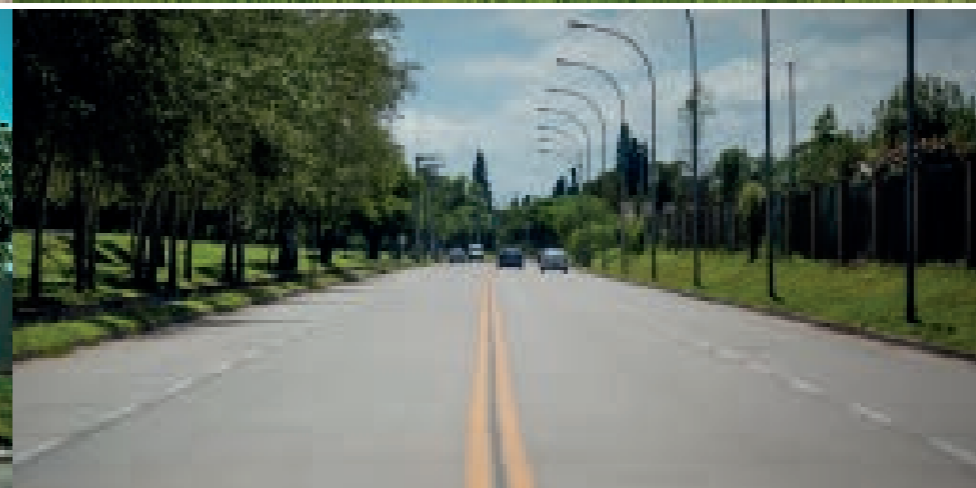
CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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



terrazas
manantiales



quebradas
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 96% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2015

SUPERFICIE DEL TERRENO: 250.000 m²

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

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 92% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO: 288.000 m²

UNIDADES: 319 lotes de 250, 300 y 360 m²
Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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



rincones
manantiales



san ignacio
manantiales

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 97% de las operaciones concretadas.

Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO: 210.000 m²

UNIDADES: 327 lotes de 250, 300 y 360 m²
Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia

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

CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este emprendimiento fue dividido en distintas etapas. La primera y la segunda etapa presentan el 99% de operaciones concretadas.

En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 96% y 80% respectivamente.

En la etapa V en este ejercicio se concretaron operaciones mostrando un 31% del stock comercializado al cierre.

Se encuentra en pleno avance de las obras de infraestructura.

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

AÑO DE INICIO: 2014

SUPERFICIE DEL TERRENO: 291.051 m²

UNIDADES: 573 lotes de 360 m² - Apto dúplex

CARACTERÍSTICAS

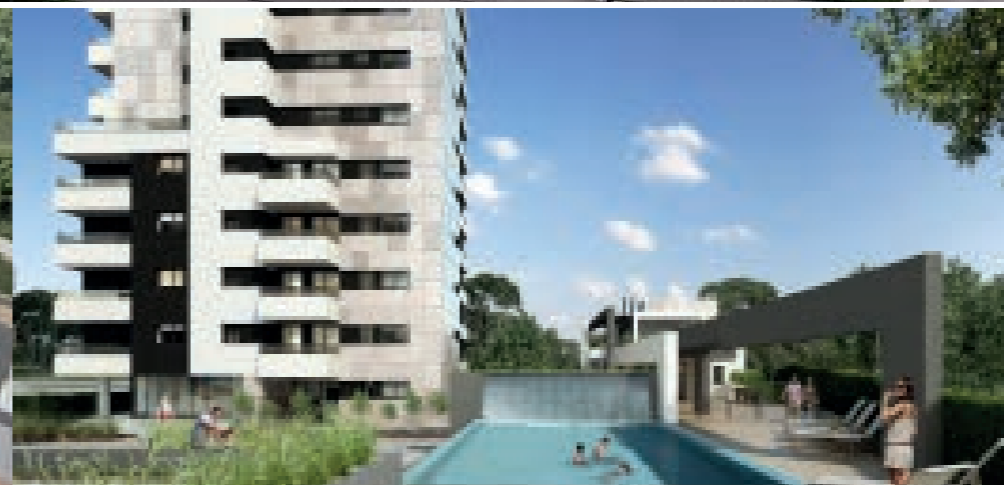
- Ingreso de jerarquía
- Infraestructura integral subterránea

- Pavimentación
- Vigilancia

AMENITIES:

- Salón de Usos Múltiples

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



CATEGORIZACIÓN:
CONTOMINIO PRIVADO

Este emprendimiento se comenzó a comercializar a finales de año 2017.

Al cierre del año 2018, contaba con 6 unidades comercializadas.

Se encuentra ejecutando las tareas de finalización de la primer casona.

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

AÑO DE INICIO: 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.352 m²

UNIDADES: 30 departamentos de 2 habitaciones – Balcones con asador

CARACTERÍSTICAS

- Jardines Parquizados

- Recorridos Peatonales
- Cocheras en subsuelo

CARACTERÍSTICAS

- Club House
- Pileta
- Plaza

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

CATEGORIZACIÓN:
EDIFICIOS

Se comenzó a comercializar en el año 2018.

La obra presenta un grado de avance del 25% de la primera torre.

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

AÑO DE INICIO: 2016

SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.760 m²

UNIDADES: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

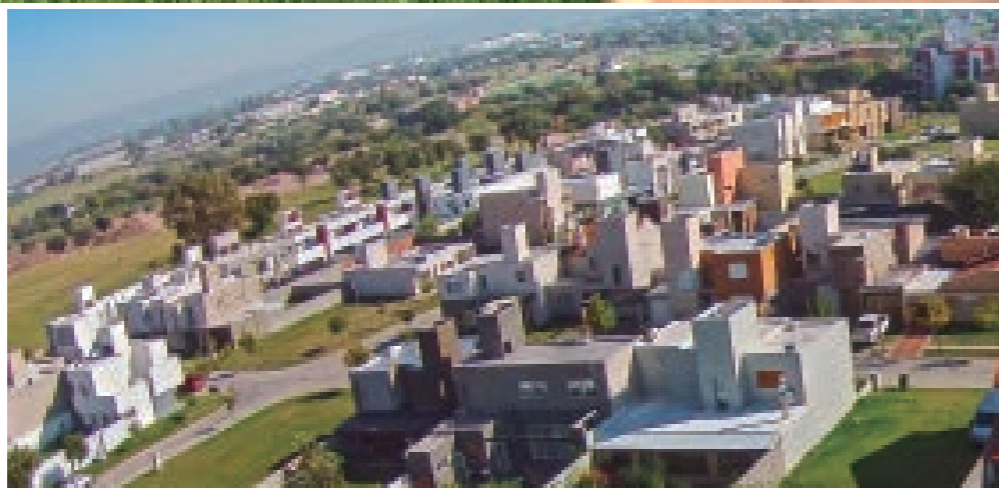
AMENITIES:

- Pileta
- Multi Club House
- Plaza Central
- Solarium
- Chill Book
- Gimnasio

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



MANSOS
Tierra del Sur



CATEGORIZACIÓN:
URBANIZACIÓN CON VIGILANCIA

Este proyecto presenta el 85% de las operaciones concretadas.

Se encuentra en pleno avance en las obras del loteo.

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

AÑO DE INICIO: 2016

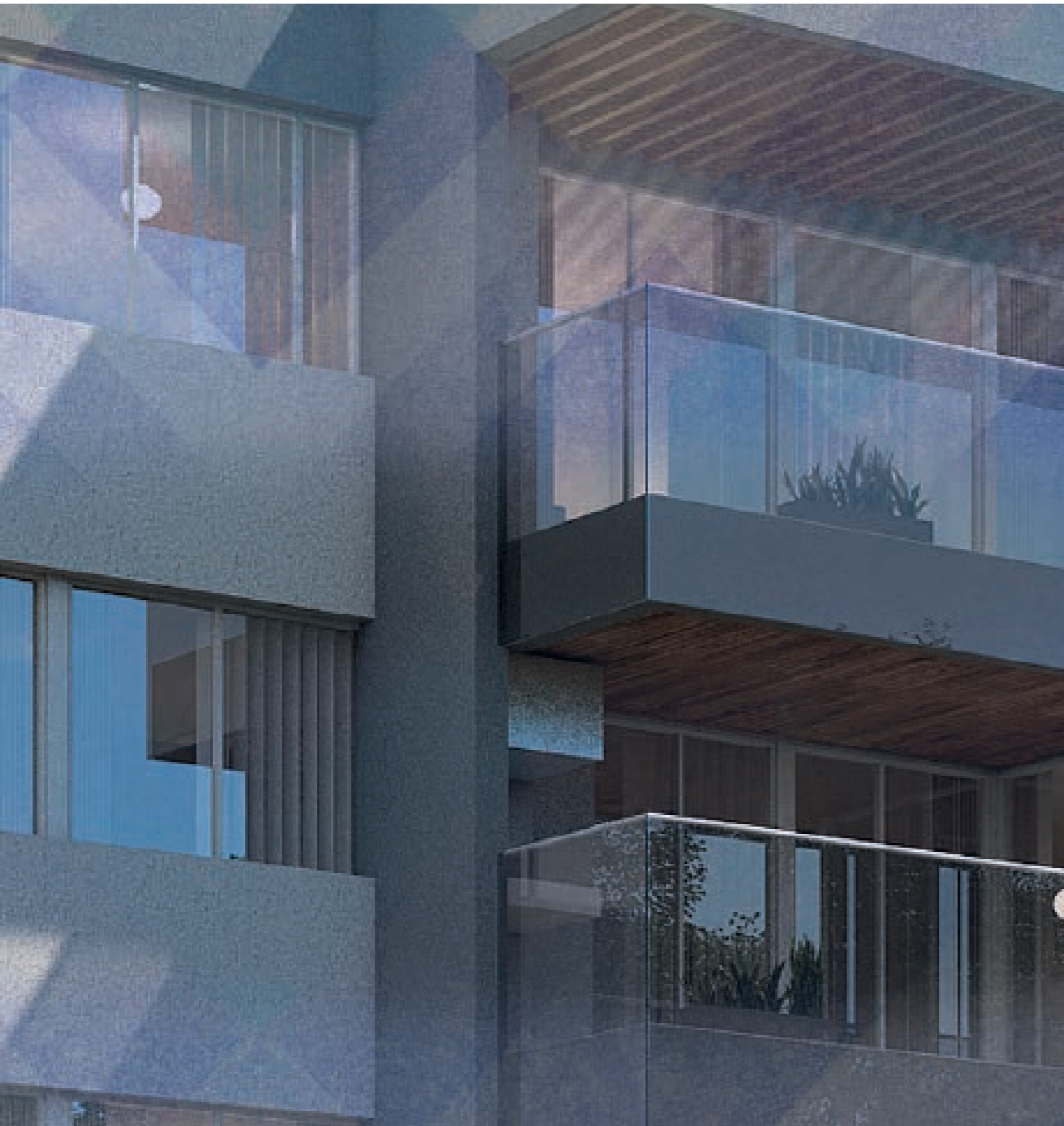
SUPERFICIE DEL TERRENO: 61.500 m²

UNIDADES: 164 lotes de 400 m²

CARACTERÍSTICAS

- Infraestructura integral subterránea
- Pavimentación
- Vigilancia
- Espacios verdes
- Equipamiento comunitario

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



XI. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

- » Inauguramos el primer corredor comercial en Manantiales “Shop Miradores” sobre Av. Donosa. Esta propuesta se suma a “Manantiales 360” el programa de actividades y servicios.
- » Firmamos dos créditos con el Banco de la Nación Argentina, para financiar la construcción de los proyectos de Casas Mirador y de Flats del Parque, por los cuales ya hemos recibido un total de \$55.000.000
- » Celebramos un contrato de crédito con el Banco Itaú, por el monto de \$20.000.000, para capital de trabajo para financiar proyectos en marcha.
- » Cumplimos con nuestros inversores, cancelando las dos primeras cuotas de amortización de nuestras Obligaciones Negociables Pyme por un monto total de U\$S 1.500.000 y de U\$S 346.798 de intereses.



XII. PROYECCIONES FUTURAS

Comenzamos a transitar el 2019 con el mismo entusiasmo y empuje que nos caracteriza, pero sabiendo que será expectante. Es un año electoral donde lo que vamos a elegir es mucho más que un presidente. Los argentinos seguimos en una dicotomía que denominaron “grieta” que no podemos terminar de sortear, superar o sanar.

Frente a este escenario los empresarios tenemos un rol y un compromiso social que es transmitir tranquilidad hacia adentro de la organización, generar trabajo y hacer las inversiones que sean necesarias para continuar produciendo.

Es así que diseñamos proyectos en formato housing (casas) y flats (departamentos) con los que ampliamos la base de productos para llegar a otros segmentos. Se trata de más de 500 unidades que iremos lanzando de manera etapabilizada a partir de 2019. Estos proyectos están concentrados en Manantiales, en la segunda etapa de este megaemprendimiento (en la zona suroeste de Córdoba, fuera de la Av. Circunvalación) donde avanzamos a paso firme entregando a los propietarios más de 1.000 lotes (en 3 barrios) aptos para construir, ejecutando importantes obras de conectividad y servicios, sumando espacio verde y promoviendo nuevas alianzas para construir proyectos con terceros bajo nuestro modelo Desarrollador de Desarrollistas.

En paralelo, reforzamos nuestra línea de financiación propia Plan MIO, con la intención de que más gente alcance la casa propia, con un esquema de entrega inicial, cuotas hasta la posesión, un aporte especial al momento de mudarse y cuotas pos entrega. El sistema está pensado para terminar de pagar la unidad hasta en 10 años. Estamos convencidos que esta herramienta complementa y amplía las posibilidades de los créditos hipotecarios que hoy no terminan de cubrir las necesidades de vivienda que presenta el mercado.

En otro eje de la empresa, prevemos para el 2019 continuar con nuestra política de stock de tierra, no solo en la zona de Manantiales sino en localizaciones especiales y de alta demanda como es el caso de barrio Nueva Córdoba para construir edificios y en la zona norte de la ciudad con el propósito de desarrollar housing y loteos.

Como complemento de esta estrategia de negocio es que nos propusimos consolidar el corredor de la Av. Cruz Roja Argentina con un proyecto a gran escala de 50.000 metros cubiertos que contempla unidades residenciales y comerciales. Sobre esta avenida contamos con otros 3 emprendimientos terminados. Esta avenida es una de las principales vías de acceso a Manantiales, con lo cual realizamos un extenso recorrido de intervenciones que van completando la trama urbana y revalorizando todo el sector.

Otro punto muy importante que entendemos trascendental, es profundizar el trabajo de profesionalización y diversificación de la empresa en unidades de negocios dentro del ámbito del desarrollismo. Esta forma de gestionar que preparamos para el futuro, lo hacemos acompañados por la segunda generación, un equipo de profesionales jerárquicos en puestos claves y por asesores externos especializados en empresas familiares. Todo con el claro objetivo de mejorar la eficiencia, lograr mayor autonomía en las decisiones y generar mayor productividad que nos permita lograr sinergia y un círculo virtuoso que retroalimente la compañía.

Para finalizar, y retomando la idea que planteamos al principio, quienes tenemos la posibilidad de influenciar de alguna manera ante este contexto por el que atravesamos, tenemos la responsabilidad de involucrarnos más allá de nuestro propio sector, profundizando la interacción entre lo público y lo privado en búsqueda del bien común y el progreso del país.

Córdoba, 01 de Abril de 2019

EL DIRECTORIO

The image shows an aerial view of a modern residential development. The buildings are arranged in a grid-like pattern with various architectural styles, including some with red-tiled roofs and others with flat roofs. The development is surrounded by green spaces and trees. In the background, there are hills and a clear sky. A large, semi-transparent blue geometric pattern, consisting of overlapping diamond shapes, is overlaid on the top half of the image. The text 'XII ESTADOS CONTABLES' is positioned in the upper right quadrant of the image.

XII ESTADOS
CONTABLES

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2018

Índice

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas 1 a 13

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

Estados contables consolidados:

Estado de situación patrimonial consolidado

Estado de resultados consolidado

Estado de flujo de efectivo consolidado

Nota N°1 a los estados contables consolidados

Informe de los Auditores Independientes

EDISUR S. A.

ESTADOS CONTABLES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 14 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2018, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2018, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

DENOMINACIÓN DE LA ENTIDAD: EDISUR S.A.	
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 PÚBLICO DE COMERCIO:	Del Estatuto: Matrícula N° 5175-A del 28/11/2005 De las modificaciones: Matrícula N° 5175-A1 del 20/06/2006 Matrícula N° 5175-A12 del 17/03/2015
INSCRIPCIÓN EN INSPECCIÓN DE PERSONAS JURÍDICAS:	Del Estatuto: Resolución N° 1423 / 2005 -B- De las modificaciones: Resolución N° 737 / 2006 -B- Resolución N° 485 / 2015 -B-
FECHA DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO SOCIAL: 28/11/2104	

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL				
ACCIONES				
CANTIDAD	VALOR	VOTOS	SUSCRIPTO	INTEGRADO
	\$		\$	\$
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 31/12/2018
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017


Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017	PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	36.320.281,19	6.498.206,88	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	147.747.010,19	107.570.253,99
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	271.872.536,52	175.588.156,86	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.7)	17.422.251,16	18.647.988,44
Otros Créditos (Nota 3.3)	35.494.305,90	38.873.881,08	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	29.866.546,93	16.971.688,81
Inversiones (Nota 3.4)	1.100.000,00	32.730,07	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	624.007.310,28	414.932.325,51
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	1.183.558.146,98	809.099.199,00	Préstamos (Nota 3.10)	111.614.076,30	135.429.811,81
			Otras Deudas (Nota 3.11)	8.026.287,74	35.874.986,39
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.528.345.270,59	1.030.092.173,89	TOTAL PASIVO CORRIENTE	938.683.482,60	729.427.054,95
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	12.197.137,50	31.234.759,03	Deudas Comerciales (Nota 3.6)	49.379.460,00	2.615.107,98
Otros Créditos (Nota 3.3)	3.265.324,72	8.555.399,47	Cargas Fiscales (Nota 3.8)	235.317.260,80	119.524.733,60
Inversiones (Nota 3.4)	239.077.503,07	218.909.881,62	Anticipos de Clientes (Nota 3.9)	680.290.619,09	419.493.744,89
Bienes de Cambio (Nota 3.5)	1.231.156.910,62	837.922.873,96	Préstamos (Nota 3.10)	148.303.576,36	143.884.744,09
Bienes de Uso (Anexo A)	183.058.348,52	173.178.489,17	Otras Deudas (Nota 3.11)	505.082.433,94	554.580.340,18
Activos Intangibles (Anexo B)	183.333,16	226.271,46			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.668.938.557,59	1.270.027.674,71	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.618.373.350,19	1.240.098.670,74
TOTAL ACTIVO	3.197.283.828,18	2.300.119.848,60	TOTAL PASIVO	2.557.056.832,79	1.969.525.725,69
			PATRIMONIO NETO (según estado correspondiente)	640.226.995,39	330.594.122,91
			TOTAL PASIVO + PN	3.197.283.828,18	2.300.119.848,60

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018**

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2018</u>
Ingresos por Ventas	493.079.378,91
Costo de Ventas (Anexo F)	(324.520.595,59)
Resultado Bruto	<u>168.558.783,32</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	206.295.388,53
Gastos de Administración (Anexo H)	(22.933.308,24)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(95.344.461,85)
Resultados de inversiones en entes relacionados	22.302.825,75
Resultados Financieros y por Tenencia (Nota 3.12)	
Generados por Activos	459.924.461,85
Generados por Pasivos	(69.302.680,00)
R.E.C.P.A.M. neto	(193.924.137,64)
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.13)	54.923.113,49
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>530.499.985,21</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 8.b)	(175.685.325,43)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>354.814.659,78</u>
Resultado por acción ordinaria	
Cantidad de Acciones	990.000
Resultado por Acción (Básico)	358,40

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2018
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total	
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total			
Saldos al inicio del ejercicio (históricos)	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
Ajuste por inflación al inicio del ejercicio		17.326.755,92	17.326.755,92	3.338.305,93	248.784.399,99	252.122.705,92	(493.414.252,40)	(241.291.546,48)	(223.964.790,56)
Saldos al inicio del ejercicio ajustados	9.900.000,00	17.326.755,92	27.226.755,92	5.318.305,93	516.376.556,33	521.694.862,26	(325.011.020,67)	196.683.841,59	223.910.597,51
Asignación de Resultados (1)					211.866.985,35	211.866.985,35	(211.866.985,35)	0,00	0,00
Distribución de Dividendos (2)					(45.181.787,30)	(45.181.787,30)		(45.181.787,30)	(45.181.787,30)
Ajuste por inflación del ejercicio		12.972.348,51	12.972.348,51	2.533.938,24	246.030.657,24	248.564.595,48	(154.853.418,59)	93.711.176,89	106.683.525,40
Resultado del ejercicio: Ganancia							354.814.659,78	354.814.659,78	354.814.659,78
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	30.299.104,43	40.199.104,43	7.852.244,17	929.092.411,62	936.944.655,79	(336.916.764,83)	600.027.890,96	640.226.995,39

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

(2) Según Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 01/08/2018.

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018**

Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2018
Efectivo al Inicio	6.498.206,88
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	36.320.281,19
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	29.822.074,31
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Resultado del ejercicio: Ganancia	354.814.659,78
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio	46.834.053,76
Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	175.685.325,43
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	42.277.869,54
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	12.965.633,38
Amortización de Activos Intangibles (Anexo B)	108.316,38
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(77.246.758,13)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	10.977.280,49
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(767.692.984,64)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	86.941.108,22
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(1.225.737,28)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(47.962.272,67)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	469.871.858,97
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(77.346.604,89)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	(390.610.160,17)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	229.001.748,34
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(22.910.870,81)
Inversión en Fideicomisos	2.135.204,31
Participación en Sociedades	(22.302.825,76)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	(43.078.492,26)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(15.325.583,39)
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(48.000.000,00)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	(2.307.630,56)
Pago de dividendos	(45.181.787,30)
Bonos Boncor 2017	32.730,07
Plazos Fijos y Fondos Comunes de Inversión	(1.100.000,00)
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(44.218.910,59)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	(156.101.181,77)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO	29.822.074,31

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017****NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD**

EDISUR S.A. es una entidad constituida el 19 de abril de 2004 en la Ciudad de Córdoba, organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias), que lleva a cabo desarrollos de emprendimientos inmobiliarios. Las principales actividades de la sociedad son las siguientes: (i) Adquisición de tierras en zonas con alto potencial, como reserva para futuros proyectos o para su venta a otras desarrollistas, ubicados principalmente en la zona sur de la ciudad de Córdoba; (ii) Construcción de departamentos en condominio; (iii) Loteos de distintas dimensiones en urbanizaciones abiertas y barrios cerrados.

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

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

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES**2.1 Normas de Presentación y Valuación de los Estados Contables**

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

2.2 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

2.3 Unidad de Medida

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

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

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)**2.3 Unidad de Medida (continuación)**

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

- De acuerdo a lo previsto en la Resolución JG N° 539/18, el ente ha hecho uso de la opción de la sección 3.2 determinando el Patrimonio Neto ajustado al inicio del ejercicio actual en moneda del inicio, motivo por el cual solo se presenta comparativo el Estado de Situación Patrimonial.

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

Limitaciones que las simplificaciones utilizadas podrían provocar en la información contenida en los estados contables:

- la falta de información comparativa limita la información disponible en los estados contables para analizar la evolución de las diferentes magnitudes y los ratios habitualmente utilizados en el análisis de los estados contables.

2.4 Principales criterios de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

Participación Permanente en Sociedades: Las inversiones en Sociedades controladas 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 F.A.C.P.C.E., 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 reexpresado y se amortizan en función de la incidencia de las unidades vendidas respecto del total invertido.

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO
Socio

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación)**2.4 Principales criterios de valuación (continuación)**

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 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 ejercicio finalizado el 31/12/2017.

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

2.5 Información Comparativa

En virtud de lo dispuesto en las normas contables vigentes, los Estados Contables se deben presentar en forma comparativa en dos columnas. En la primera se exponen los saldos al 31 de diciembre de 2018 y en la segunda los correspondientes al 31 de diciembre de 2017.

De acuerdo a la opción establecida por la normativa vigente informada en nota 2.3, al cierre del presente ejercicio, solo el Estado de Situación Patrimonial es presentado en forma comparativa y los demás estados (de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo) no se presentan comparativos.

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

2.6 Estado de flujo de efectivo

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

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

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

3.1 DISPONIBILIDADES	31/12/2018	31/12/2017
Caja	5.316.158,74	2.723.372,30
Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	20.143.039,50	717.530,64
Fondos a Rendir	143.975,43	181.587,61
Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	334.824,75	0,00
Bancos Cta. Cte.	749.850,43	1.249.823,11
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	2.185.811,26	959.660,46
Valores a Depositar	7.446.621,08	666.232,76
TOTAL	36.320.281,19	6.498.206,88

3.2 CRÉDITOS POR VENTAS**Corrientes:**

Deudores por Ventas	34.601.528,70	34.901.665,26
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	102.138.051,75	15.533.776,42
Deudores por Ventas a Plazo	18.209.093,16	29.770.664,49
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	77.879.052,38	73.930.811,91
Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	39.044.810,53	21.451.238,78
Subtotal Corrientes	271.872.536,52	175.588.156,86

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

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

PABLO L. CRESPO
Socio

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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


3.2 CRÉDITOS POR VENTAS (continuación)	31/12/2018	31/12/2017
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	0,00	4.156.554,74
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	12.197.137,50	22.269.355,16
Intereses a Cobrar por Ventas a Plazo	0,00	4.808.849,13
Subtotal No Corrientes	12.197.137,50	31.234.759,03
TOTAL	284.069.674,02	206.822.915,89
<u>Corrientes:</u>		
Deudores Varios	271.469,36	340.363,73
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	0,00	4.518.908,99
I.V.A. Saldo a favor	22.782.149,38	13.310.191,77
Otros Créditos Impositivos	1.060.117,14	3.173.079,50
Saldos con entes relacionados	3.744.392,81	0,00
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.299.281,19
Intereses Pagados por Adelantado	1.545.863,74	2.747.875,75
Deudores por Mutuos	310.282,36	1.889.070,50
Créditos Varios	4.900.031,11	11.595.109,65
Subtotal Corrientes	35.494.305,90	38.873.881,08
<u>No Corrientes:</u>		
Saldos con entes relacionados	3.265.324,72	4.702.086,97
Otros Créditos en Mon.Extranjera (Anexo G)	0,00	3.853.312,50
Subtotal No Corrientes	3.265.324,72	8.555.399,47
TOTAL	38.759.630,62	47.429.280,55


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

3.4 INVERSIONES

<u>Corrientes:</u>		
Bonos Boncor 2017 (Anexo G)	0,00	32.730,07
Plazos Fijos y Fondos Comunes de Inversión	1.100.000,00	0,00
Subtotal Corrientes	1.100.000,00	32.730,07
<u>No Corrientes:</u>		
Participación Permanente en Sociedades (Anexo C)	112.127.037,44	89.824.211,68
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales	32.718,06	102.123,37
Fideicomiso Manantiales	45.610.562,35	52.441.172,41
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	15.654.764,89	0,00
Fideicomiso Altos de la Cañada	902.118,20	1.645.072,47
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	59.502.779,47	47.251.785,46
Fideicomiso San Carlos	428.322,46	632.399,22
Fideicomiso Sinpecor	321.681,49	25.321.942,46
Fideicomiso La Victoria	10.000,00	14.764,56
Fideicomiso Pilares de Manantiales II	4.487.518,71	1.676.409,99
Subtotal No Corrientes	239.077.503,07	218.909.881,62
TOTAL	240.177.503,07	218.942.611,69

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

3.4 INVERSIONES (Continuación)

Participación permanente en Sociedades:

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

De dicha adquisición resultó una llave de negocio positiva 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 ejercicio de dicha llave de negocio de \$1.521.299,08, se expone en el Estado de Resultados incluida en el rubro "Resultado de inversiones en entes relacionados".

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

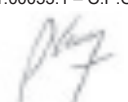
3.5 BIENES DE CAMBIO

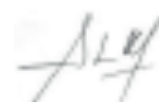
	31/12/2018	31/12/2017
<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	284.030.266,42	235.939.843,22
Terranova	250.764,07	237.558,05
Altos de Manantiales	12.239.089,39	11.660.174,64
Claros del Bosque	63.073.920,78	87.126.729,62
Miradores de Manantiales I	30.802.437,28	48.155.283,71
Miradores de Manantiales II	226.235.894,98	225.678.661,09
Miradores de Manantiales - locales comerc.	29.073.914,31	13.557.158,43
Casas E	0,00	10.097.996,07
Cañuelas Chico	50.757.324,08	75.705.225,16
Lomas de Manantiales	266.913.177,93	0,00
Housing de Miradores II	34.993.890,55	0,00
Casas Modelo	3.364.651,40	0,00
Materiales de Construcción	7.053.657,01	9.219.937,85
Anticipos a Proveedores	74.278.584,28	49.219.562,25
Terrenos	25.673.452,18	30.948.100,09
Otros Bienes de Cambio	74.817.122,32	11.552.968,82
Subtotal Corrientes	1.183.558.146,98	809.099.199,00
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	195.946.549,56	93.895.108,80
Obras en Curso:		
Lomas de Manantiales	0,00	216.349.322,82
Housing de Miradores II	42.394.576,88	55.918.374,86
Cocheras Manantiales	5.550.361,98	5.550.361,99
Casas Mirador	34.384.265,03	6.434.720,89
Cuestas de Manantiales	82.261.586,62	63.074.604,36
Pampas de Manantiales	40.498.273,85	30.277.848,56
Campos de Manantiales	42.861.875,31	30.559.202,55
La Serena Casona Residence	23.235.535,90	16.163.971,64
Flats del Parque	7.662.466,84	558.047,31
Bienes en Propiedad Fiduciaria	14.079.905,78	16.397.210,95
Terrenos	742.281.512,87	302.744.099,23
Subtotal No Corrientes	1.231.156.910,62	837.922.873,96
TOTAL	2.414.715.057,60	1.647.022.072,96

3.6 DEUDAS COMERCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	30.102.350,74	28.922.280,38
Valores Girados y Diferidos a Pagar	71.392.402,22	44.397.205,21
Provisión Proveedores	16.303.163,49	28.969.904,32
Fondos de Reparación a Pagar	2.663.649,71	2.216.180,93
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	2.615.107,98	3.064.683,15
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	24.670.336,05	0,00
Subtotal Corrientes	147.747.010,19	107.570.253,99

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente


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


3.6 DEUDAS COMERCIALES (Continuación)	31/12/2018	31/12/2017
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	49.379.460,00	0,00
Otras Deudas Comerciales	0,00	2.615.107,98
Subtotal No Corrientes	49.379.460,00	2.615.107,98
TOTAL	197.126.470,19	110.185.361,97
3.7 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES		
Remuneraciones a Pagar	7.290.692,71	7.004.884,54
Aportes y Contribuciones a Pagar	9.728.741,60	10.970.773,37
Plan de pago Sindicato a Pagar	402.816,85	672.330,53
TOTAL	17.422.251,16	18.647.988,44
3.8 CARGAS FISCALES		
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	21.711.535,15	24.590.587,41
Menos: Anticipos y Pagos a Cuenta Imp.Gan.Mín.Presunta	(10.179.553,18)	(13.828.136,05)
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	(5.828.335,86)	(252.500,43)
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(2.172.451,89)	(9.215.273,06)
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(2.440.610,28)	(1.294.677,87)
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	1.090.583,94	0,00
Retenciones a Depositar	979.343,25	1.151.346,26
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	3.686.357,74	3.464.181,90
Imp. Inmobiliarios a Pagar	6.400.735,32	5.461.547,83
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	11.485.162,18	669.421,15
Imp. Automotores a Pagar	71.017,93	100.583,85
Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	1.624.190,08	1.786.233,24
Plan de Pago Com. e Ind. a Pagar	940.633,25	2.111.277,60
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. a Pagar	657.021,86	0,00
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	0,00	158.962,88
Plan de Pago AFIP	43.133,49	144.098,77
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	2.888.367,89	1.924.035,33
Subtotal Corrientes	29.866.546,93	16.971.688,81
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	0,00	257.789,50
Plan de Pago AFIP	106.091,64	220.541,60
Plan de Pago Ing. Brutos a Pagar	2.654.499,42	3.121.926,51
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 8)	232.556.669,74	115.924.475,99
Subtotal No Corrientes	235.317.260,80	119.524.733,60
TOTAL	265.183.807,73	136.496.422,41

3.9 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos Recibidos por Unidades de Casonas del Sur II	36.191.872,14	7.813.804,73
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Claros del Bosque	49.144.989,58	73.422.716,37
Miradores de Manantiales I y II	194.591.232,83	53.462.857,96
Miradores de Manantiales - Locales comerciales	27.521.451,31	115.517.979,05
Cañuelas Chico	75.432.126,38	10.569.325,60
Casas Mirador	2.457.847,46	0,00
Lomas de Manantiales	151.665.370,25	0,00
Housing de Miradores II	40.123.418,40	91.891.342,59
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	46.879.001,93	62.254.299,21
Subtotal Corrientes	624.007.310,28	414.932.325,51

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



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

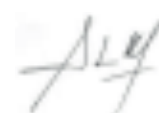

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

3.9 ANTICIPOS DE CLIENTES (Continuación)	31/12/2018	31/12/2017
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Lotes:		
Lomas de Manantiales	0,00	128.193.217,05
Housing de Miradores II	74.382.558,85	23.319.606,61
Cuestas de Manantiales	276.300.699,74	146.134.350,08
Pampas de Manantiales	174.603.008,29	65.020.383,41
Campos de Manantiales	143.805.651,21	56.826.187,74
Colinas de Manantiales	11.198.701,00	0,00
Subtotal No Corrientes	680.290.619,09	419.493.744,89
TOTAL	1.304.297.929,37	834.426.070,40
3.10 PRÉSTAMOS		
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	108.331,97	23.596.673,90
Préstamos Banco Macro	204.338,48	254.834,74
Préstamos Banco Patagonia	293.347,84	661.014,55
Préstamos Banco Nación Argentina	4.128.621,25	10.322.196,69
Préstamos Banco de Córdoba	0,00	1.063.923,74
Préstamos Banco Galicia	833.333,31	0,00
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	56.550.000,00	41.301.639,14
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	8.085.000,00	28.301.297,29
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	0,00	7.231.606,82
Préstamos Hipotecarios Banco Patagonia (Nota 5.c)	0,00	795.014,91
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	499.200,00	927.214,31
Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota 5.e)	169.127,60	357.640,39
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	1.223.368,05	1.514.398,78
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	2.235.170,72	3.062.983,57
Préstamos Banco Roela (Nota 5.h)	4.357.059,57	12.333.793,93
Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota 5.i)	121.379,37	145.119,39
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	16.222.890,04	0,00
Leasings (Nota 7)	569.970,28	969.285,71
Otras Obligaciones a Pagar en Moneda Extranjera (Anexo G)	11.310.000,00	0,00
Intereses a Pagar bancarios	3.835.335,17	1.714.221,35
Intereses a Pagar por O.N. en Mon. Extranjera (Anexo G)	867.602,65	876.952,60
Subtotal Corrientes	111.614.076,30	135.429.811,81
<u>No Corrientes:</u>		
Obligaciones Negociables en Mon. Extranjera (Anexo G)	75.400.000,00	96.370.491,32
Préstamos Banco Macro	241.914,48	658.872,82
Préstamos Banco Patagonia	81.452,90	1.192.004,80
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	822.000,00	12.535.110,60
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	55.000.000,00	0,00
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.d)	783.600,00	510.853,74
Préstamos Prendarios Banco Macro (Nota 5.e)	0,00	249.709,44
Préstamos Banco BICE (Nota 5.f)	7.750.933,33	13.250.160,23
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.g)	4.777.167,04	10.353.407,46
Préstamos Banco Roela (Nota 5.h)	0,00	6.606.965,37
Préstamos Prendarios Banco Santander Río (Nota 5.i)	196.209,34	462.508,91
Préstamo Hipotecario Banco Itaú (Nota 5.j)	2.858.119,62	0,00
Leasings (Nota 7)	0,00	841.526,49
Otros Intereses a Pagar	392.179,65	853.132,91
Subtotal No Corrientes	148.303.576,36	143.884.744,09
TOTAL	259.917.652,66	279.314.555,90

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

3.10 PRÉSTAMOS (Continuación)

Obligaciones Negociables

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

CONDICIONES GENERALES DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES GENERALES:

Monto: El monto total de la emisión asciende a Dólares Estadounidenses cinco millones (US\$ 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 ejercicio existían operaciones de descuento de documentos (cheques) con entidades bancarias, con un saldo no vencido a esa fecha de \$20.024.948,80.

3.11 OTRAS DEUDAS

Corrientes:

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Expensas a Pagar	102.552,72	129.099,40
Acciones a Integrar	67.695,00	99.948,68
Amojonado a Pagar	801.626,45	550.713,92
Fondos de Reserva a Pagar	3.634.593,88	2.549.328,68
Fideicomiso Altos de la Cañada	2.192.534,49	30.794.324,61
Fideicomiso Inmob. Altos de Manantiales	1.227.285,20	1.751.571,10
Subtotal Corrientes	<u>8.026.287,74</u>	<u>35.874.986,39</u>

No Corrientes:

Obras a realizar sobre inmuebles de terceros	52.906.436,05	40.602.399,37
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte	638.414,75	52.174.355,13
Fideicomiso Edisur I	384.483.876,83	401.786.021,01
Fideicomiso San Carlos	67.053.706,31	60.017.564,67
Subtotal No Corrientes	<u>505.082.433,94</u>	<u>554.580.340,18</u>

TOTAL

513.108.721,68 590.455.326,57


Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

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



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

3.12 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA

31/12/2018

Generados por Activos

Resultados por Tenencia de Bs.de Cbio.	427.853.359,87
Intereses Ganados por Ventas a Plazo	10.708.376,67
Otros Intereses Ganados	746.945,09
Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Activo	28.941.738,39
Comisiones y Gastos Bancarios	(2.576.906,37)
Imp. a los Débitos y Créditos Bancarios	(5.749.051,80)
Subtotal Generados por Activos	<u>459.924.461,85</u>

Generados por Pasivos

Intereses Bancarios	(21.767.719,23)
Intereses Impositivos	(5.901.825,10)
Otros Intereses y Costos Financieros	(4.165.030,54)
Diferencias de Cambio/Cotización s/ Ctas. de Pasivo	(37.468.105,13)
Subtotal Generados por Pasivos	<u>(69.302.680,00)</u>

R.E.C.P.A.M. neto (193.924.137,64)

TOTAL

196.697.644,21

3.13 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Resultado Revista Cálamó	(32.436,92)
Ingresos Varios	242.908,67
Comisiones Ganadas	6.327.782,23
Resultado por Venta Bienes de Uso	478.062,54
Alquileres Cobrados	316.591,02
Otros Egresos	(27.843.858,41)
Participación en Rdo. Contable de Fideicomisos (Nota 6)	75.434.064,37
TOTAL	<u>54.923.113,49</u>

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

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

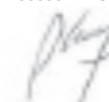
Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R. 206.295.388,53

206.295.388,53

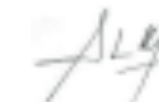
Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

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



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 4: APERTURA DE SALDOS DEUDORES Y ACREEDORES SEGÚN PLAZOS ESTIMADOS DE COBRO O PAGO

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

Plazo	Créditos (por Ventas y otros Créd.)	Deudas Comerciales	Remunerac. y cargas sociales	Cargas Fiscales	Anticipos de Clientes	Préstamos	Otras Deudas
De plazo vencido	74.977.214,89	27.604.612,64	0,00	19.269.461,42	0,00	279.190,49	7.923.735,02
Sin plazo establ.	32.486.690,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	145.845.764,66	78.106.762,88	17.195.648,71	9.385.573,16	156.001.827,57	27.311.708,86	102.552,72
En el 2do. trim.	6.098.568,75	28.112.512,63	71.529,54	424.589,36	156.001.827,57	40.249.509,09	0,00
En el 3er. trim.	6.098.568,75	5.656.472,04	75.462,08	390.341,56	156.001.827,57	8.688.725,80	0,00
En el 4to. trim.	41.860.034,97	8.266.650,00	79.610,83	396.581,43	156.001.827,57	35.084.942,06	0,00
De 1 a 2 años	12.197.137,46	16.459.820,00	0,00	1.654.623,85	226.763.539,70	84.362.448,17	505.082.433,94
De 2 a 3 años	0,00	16.459.820,00	0,00	842.248,40	226.763.539,70	3.997.477,87	0,00
Más de 3 años	3.265.324,72	16.459.820,00	0,00	232.820.388,55	226.763.539,69	59.943.650,32	0,00
TOTALES	322.829.304,64	197.126.470,19	17.422.251,16	265.183.807,73	1.304.297.929,37	259.917.652,66	513.108.721,68

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

Deudores por Ventas a Plazo	Moneda	Capital	Tasa Anual
	Pesos	14.076.122,20	BADLAR + 15,00%

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

	Moneda	Capital	Tasa Anual
Obligaciones Negociables	Dólares	131.950.000,00	7,50%
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	8.907.000,00	entre 15,25 y 19,25%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	55.000.000,00	28,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	7.012.337,76	17,00%
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú	U.V.A.	19.081.009,66	9,75% + Variación U.V.A.
Préstamos Banco Roela	Pesos	4.357.059,57	Badlar + 0,5%
Préstamos Banco BICE	Pesos	8.974.301,38	18,00%
Préstamos Prendarios Banco de Córdoba	Pesos	1.282.800,00	17,00% y 19,50%
Préstamos Prendarios Banco Macro	Pesos	169.127,60	18,00%
Préstamos Prendarios Banco Santander Rio	Pesos	317.588,71	17,00%
Préstamos Banco Macro	Pesos	446.252,96	17,00%
Préstamos Banco Patagonia	Pesos	374.800,74	22,00%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	4.128.621,25	55,00%
Préstamos Banco Galicia	Pesos	833.333,31	34,20%
Leasings Banco Francés	Pesos	569.970,28	15,25 y 17,50%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	108.331,97	67,00%
Otras Obligaciones a Pagar en Moneda Extranjera (An	Dólares	11.310.000,00	2,00%

No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

a.1) Según consta en Escritura número 143 A celebrada el 21 de agosto de 2015 ante Escribano Público Mario E. Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma total de \$35.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer, segundo y tercer grado según corresponda, siendo los bienes hipotecados: 11 fracciones de terreno ubicadas en Córdoba, Departamento Capital, inscriptos en las matrículas números 112.068, 1.150.613 (lote veintinueve), 1.150.615 (lote treinta), 1.150.616 (lote treinta y uno), 1.258.959 (lote ciento setenta), 1.258.960 (lote ciento setenta y uno), 1.258.963 (lote ciento setenta y cuatro), 1.273.040 (lote veintidós), 1.273.041 (lote veintitres), 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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$3.081.000,00, 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 ejercicio, 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 ejercicio a \$5.826.000,00, resultando corriente \$5.004.000,00 y \$822.000,00 no corriente.

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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.

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

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

b.3) Según consta en Escritura número 111 "A" celebrada el 13 de septiembre de 2018 ante Escribano Público Gustavo Alberto RODOLFI, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$75.000.000,00 otorgándose en 3 (tres) desembolsos por \$25.000.000,00 estableciendo un plazo máximo entre el primer y último desembolso no superior a 24 (veinticuatro) meses, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado, siendo los bienes hipotecados: a) tres lotes de terreno ubicados en Futura Calle Pública S/N (Ushuaia) y Pueblo Alberdi B° "Las Playas" (Quebrada de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 1 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173226-9 (designación catastral 34-06-011-001), Matrícula 1.599.055; a.2) LOTE 2 MZA 11 con una superficie total de catorce mil setecientos sesenta metros cuadrados, propiedad número 1101-4173227-7 (designación catastral 34-06-011-002), Matrícula 1.599.056 y a.3) LOTE 1 MZA 10 con una superficie total de dieciséis mil seiscientos cuarenta y cinco metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, designación catastral 34-06-010-001, Matrícula 1.599.054. b) dos lotes de terreno ubicados en La Toma B° Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros, diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros, seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$75.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$25.000.000,00, resultando no corriente en su totalidad.

b.4) Según consta en Escritura número 112 "A" celebrada el 13 de septiembre de 2018 ante Escribano Público Gustavo Alberto RODOLFI, titular del Registro Notarial número 157, Edisur S.A. celebró un contrato de préstamo con el Banco Nación por un total de \$30.000.000,00 con un desembolso inicial de \$15.000.000,00 y un segundo desembolso de \$15.000.000,00, no superando los 24 (veinticuatro) meses entre el primer y último desembolso, el cual se encuentra garantizado con: a) Derecho real de hipoteca en primer grado sobre dos lotes de terreno ubicados en el B° "Las Playas" (Lomas de Manantiales), Córdoba, Departamento Capital a saber: a.1) LOTE 219 con una superficie total de mil setecientos veintiocho metros noventa y nueve decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154696-1 (designación catastral 30-19-001-219), Matrícula 1.566.132; a.2) LOTE 220 con una superficie total de mil setecientos cincuenta y siete metros, sesenta y cuatro decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4154697-0 (designación catastral 30-19-001-220), Matrícula 1.566.133. b) Derecho real de hipoteca en segundo grado sobre dos lotes de terreno ubicados en La Toma B° Las Flores, suburbios Sud-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital a saber: b.1) LOTE 1 MZA 102 con una superficie total de ocho mil treinta y un metros diecisiete decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072655-9 (designación catastral 30-19-102-001), Matrícula 1.619.116 y b.2) LOTE 2 MZA 102 con una superficie total de nueve mil setecientos veinte metros seis decímetros cuadrados, propiedad número 1101-4072656-7 (designación catastral 30-19-102-002), Matrícula 1.619.117. El monto de la hipoteca constituida es de \$30.000.000,00 por capital, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 3111 del Código Civil.

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

c) Préstamo hipotecario Banco Patagonia

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

Mediante Escritura número 233 "A", de fecha 21 de abril de 2015, labrada por el Escribano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires Emilio Merovich, se procedió a liberar de la garantía hipotecaria, a las unidades PH 20 (oficina PB-"B"), PH 45 (oficina 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". En el presente ejercicio el saldo de la deuda hipotecaria fue totalmente cancelado.

d) Préstamos prendarios Banco Córdoba

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

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

d.4) Mediante contrato celebrado el 16 de noviembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC016LU por la suma de \$430.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$346.000,00, resultando corriente \$144.000,00 y no corriente \$202.000,00.

d.5) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FK por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$461.000,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$283.400,00.

d.6) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FI por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$475.800,00, resultando corriente \$177.600,00 y no corriente \$298.200,00.

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

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 ejercicio a \$65.016,34, resultando corriente en su totalidad.

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 ejercicio a \$104.111,26, resultando corriente en su totalidad.

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 ejercicio a \$8.974.301,38, resultando corriente \$1.223.368,05 y no corriente \$7.750.933,33.

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 ejercicio a \$7.012.337,76, resultando corriente \$2.235.170,72 y no corriente \$4.777.167,04.

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 ejercicio a \$4.357.059,57, resultando corriente en su totalidad.

i) Préstamo prendarios Banco Santander Río

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

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$317.588,71, resultando corriente \$121.379,37 y no corriente \$196.209,34.

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

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

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA (Continuación)

j) Préstamo hipotecario Banco Itaú

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$19.081.009,66, resultando corriente \$16.222.890,04 y \$2.858.119,62 no corriente.

NOTA 6: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

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

NOTA 7: CONTRATOS DE LEASING

Banco Francés

1) Con fecha 22 de junio de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204886 para la adquisición de un Semi-remolque marca Randon modelo SR.BA.02+01, dominio PAL 517 al proveedor Centrocam 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 13, siendo el saldo de capital de los mismos de \$109.023,32, en su totalidad corrientes.

2) Con fecha 22 de junio de 2015 la Sociedad suscribió en carácter de tomador, con el Banco Francés S.A. en carácter de dador, el contrato de Leasing N° 204.908 para la adquisición de un Semi-remolque marca Randon modelo SR.BA.02+01, dominio PAL 515 al proveedor Centrocam 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 13, siendo el saldo de capital de los mismos de \$108.658,52, en su totalidad corrientes.

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 13, siendo el saldo de capital de los mismos de \$176.140,93, en su totalidad corrientes.

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

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

Los cánones pendientes al cierre de los presentes estados contables son 13, siendo el saldo de capital de los mismos de \$220.371,70, corrientes en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

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

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

RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 8: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	31/12/2018	31/12/2017
Activo impositivo diferido		
Diferencias Temporarias de Valuación de Pasivos	136.686.177,00	64.718.903,40
Inversiones Pendientes de Realizar	0,00	1.696.895,06
Subtotal activo impositivo diferido	136.686.177,00	66.415.798,46
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias Temporarias de Valuación de Activos	368.439.740,62	178.265.034,21
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)	803.106,12	4.075.240,24
Subtotal pasivo impositivo diferido	369.242.846,74	182.340.274,45
Total impuesto diferido neto (pasivo)	232.556.669,74	115.924.475,99

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:

	31/12/2018
Resultado contable del ejercicio antes del impuesto a las ganancias	530.499.985,21
Tasa impositiva vigente	30%
Resultado contable del ejercicio a la tasa impositiva vigente	159.149.995,56
Diferencias permanentes a la tasa impositiva vigente	16.726.266,13
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicios anteriores	(67.513,08)
Otros Ajustes	(123.423,18)
Cargo a resultados por Impuesto a las ganancias	175.685.325,43

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

	31/12/2018
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio	21.711.535,15
Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicios anteriores	(67.513,08)
Variación Neta del Impuesto Diferido	154.041.303,36
Total Impuesto a las Ganancias	175.685.325,43

NOTA 9: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	OTROS PASIVOS
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
Emprendimientos Unidos S.R.L.		2.328.898,02		
Edi. Altes de la Cañada	114.890,00		27.201.182,20	20.040.190,20
Edi. Pisos de Maravillas II	228.824,00	4.822.890,91	7.889.174,27	887,87
Edi. Edif 1				384.400,00,00
Edi. Torres Altes de Maravillas	8.881,00			1.843.887,11
Edi. Torres Maravillas Village	188.094,00		88.383.179,47	
Edi. Torres Maravillas Norte		228.458,15	15.078.150,14	
Edi. La Victoria			18.280,28	
Edi. Mar del Plata	888.888,00	28.800,00	68.478.883,28	
Edi. Mar del Plata			408.222,40	67.822.760,31
Edi. Mar del Plata			101.881,00	
Edi. Mar del Plata S.A.		128.228,00		
Edi. Mar del Plata S.A.		18.881,00		
Edi. Mar del Plata S.A.		18.881,00		
Edi. Mar del Plata S.A.		17.188,00		
Edi. Mar del Plata S.A. (por el convenio de Maravillas II)		1.888.888,00		
Edi. Mar del Plata S.A. (por el convenio de Maravillas II)		1.888.888,00		
Edi. Mar del Plata S.A.	314.111,00	700.222,00		
Edi. Mar del Plata S.A.			14.111.224,15	487.260,31,00
Total	1.712.201,00	11.888.416,11	14.111.224,15	487.260,31,00

Las operaciones del ejercicio con partes relacionadas fueron las siguientes:

PARTE RELACIONADA	VENTAS REALIZADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALABORES EN INGRESOS GANADOS	COMIDAS	OTROS BIENES RELACIONADOS
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018
Emprendimientos Unidos S.R.L.		88.222,40			
Edi. Altes de la Cañada	414.111,00				
Edi. Pisos de Maravillas II	1.847.410,87	228.888,16			
Edi. Edif 1	8.248.888,00				
Edi. Torres Altes de Maravillas				31.881,11	
Edi. Torres Maravillas Village	1.140.277,35			1.888.888,00	
Edi. Torres Maravillas Norte		90,47			
Edi. Mar del Plata	188.222,00				
Edi. Torres de Maravillas					
Edi. Mar del Plata S.A.		18.881,00	18.222,00		
Edi. Mar del Plata S.A.		88,00	8.222,00		
Edi. Mar del Plata	8.222.188,00				
Edi. Mar del Plata S.A.	2.222.222,00	228.888,16	18.222,00		
Total	18.222.222,00	228.888,16	18.222,00	1.888.888,00	31,00

NOTA 10: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS

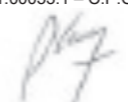
De acuerdo a lo establecido en las secciones B.3 del Capítulo IV y A.10 del Capítulo VI de la Resolución Técnica N° 9, se informa el costo de ventas a valores de reposición de las ventas realizadas y el margen bruto de éstas operaciones:

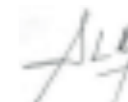
	31/12/2018
Ventas Netas	493.079.378,91
Costo de ventas a valores de reposición	(324.029.623,95)
Margen Bruto	<u>169.049.754,96</u>

NOTA 11: GARANTÍAS OTORGADAS

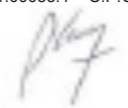
Según Acuerdo Marco suscripto con fecha 24 de julio de 2013 con Banco Roela S.A., Edisur S.A. se constituye en fiadora solidaria y principal pagadora de las obligaciones que asuman los compradores de inmuebles de diversos emprendimientos en los que Edisur S.A. participa, por las operaciones de créditos otorgados por dicho Banco a los mismos. Al cierre del ejercicio existían 18 operaciones vigentes, cuyo saldo a esa fecha era de \$7.023.571,80. Asimismo, éstas operaciones concertadas con esta modalidad de financiación, se efectúan con carácter suspensivo al cumplimiento por parte del cliente de su obligación para con el Banco.

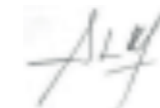
Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

NOTA 12: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

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

- Modificación en la cotización del peso respecto del dólar estadounidense: Desde el 31/12/2018 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados contables, el valor del peso respecto del dólar estadounidense experimentó una depreciación cercana al 15%, la cual tendrá efectos en los resultados y en el patrimonio neto debido a los activos y pasivos nominados en dicha moneda.

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 N° 12.077/2012, ha formalizado los siguientes convenios:

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

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del Convenio Urbanístico, Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 90,1%.

b.2) Con fecha 2 de julio de 2015, un convenio con el Departamento Ejecutivo Municipal debidamente ratificado por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza N° 12.428 de fecha 23 de julio de 2015, promulgada por Decreto N° 2130 del 7 de agosto de 2015, instrumento mediante el cual se ha modificado las condiciones normativas relacionadas con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de una parcela con una superficie de 44.449 m2, ubicada en el sector noroeste de la Ciudad de Córdoba, en el perímetro exterior del arco suroeste de la Av. de Circunvalación. En dicho convenio Edisur S.A. y los otros titulares de dominios se constituyeron como "Iniciadores" (art. 4° Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$2.596.240, y entregar al Municipio una cantidad determinada de hormigón elaborado destinado a Obras Viales.

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

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

NOTA 13: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Con fecha 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 ejercicio (31 de diciembre de 2017).

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



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




RUBEN H. BECCACECE
Presidente

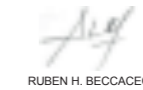
EDISUR S.A.
Av. Rogelio Nores Martínez 2649 7° D - Barrio Jardín - C.P. 5014 - Córdoba
ANEXO DE BIENES DE USO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017
Cifras Expresadas en Pesos

ANEXO A

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSFERENCECIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	ACUMUL AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	TRANSFERENCECIAS	DEPRECIACIONES		ACUMUL AL CIERRE DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE 31/12/2018	NETO RESULTANTE 31/12/2017
									ALIC. ANUAL	DEL EJERCICIO MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	11.977.207,67	943.936,26	0,00	0,00	12.921.143,93	7.548.470,46	0,00		10% y 33,33%	1.763.192,56	9.311.663,02	3.609.480,91	4.428.737,21
INSTALACIONES	8.573.173,06	892.877,50	0,00	0,00	9.466.050,56	2.730.010,22	0,00		10%	1.080.892,25	3.810.902,47	5.655.148,09	5.843.162,84
SOFTWARE	5.377.920,81	1.824.520,26	0,00	0,00	7.202.441,07	3.294.602,00	0,00		33,33%	1.725.804,11	5.020.406,11	2.182.034,96	2.083.318,81
EQUIPAMIENTO VENTAS	5.736.632,70	653.097,75	0,00	0,00	6.389.730,45	3.483.847,12	0,00		10%	386.770,25	3.870.617,37	2.519.113,08	2.252.785,58
RODADOS	8.667.585,66	687.458,84	0,00	0,00	9.355.044,50	4.060.379,74	0,00		20%	1.480.415,82	5.540.795,56	3.814.248,94	4.607.205,92
MÁQUINAS Y EQUIPOS	52.034.379,37	7.096.105,10	1.149.031,20	3.060.943,38	59.995.468,82	18.565.703,45	662.667,80	428.028,77	10%	5.248.805,35	23.579.869,77	36.415.599,05	33.468.675,92
INMUEBLES	7.206.043,94	1.103.376,31	0,00	0,00	8.309.420,25	800.912,44	0,00		2%	139.943,35	940.855,79	7.368.564,46	6.405.131,50
MAQUINARIAS EN LEASING	9.912.229,12	0,00	0,00	(2.871.519,39)	7.040.709,73	3.260.820,69	0,00	(428.028,77)	10%	771.654,47	3.604.446,39	3.436.263,34	6.651.408,43
FÁBRICA STEEL FRAME	21.848.832,10	45.642,79	0,00	0,00	21.894.474,89	367.242,35	0,00		2%	368.155,22	735.397,57	21.159.077,32	21.481.589,75
OBRAS EN CURSO	85.767.049,22	11.131.769,15	0,00	0,00	96.898.818,37	0,00	0,00		-	0,00	0,00	96.898.818,37	85.767.049,22
ANTIC. POR COMPRA DE BS.USO	189.423,99	0,00	0,00	(189.423,99)	0,00	0,00	0,00		-	0,00	0,00	0,00	189.423,99
TOTALES al 31/12/2018	217.290.477,64	24.378.783,96	1.149.031,20	0,00	239.473.302,57	44.111.988,47	662.667,80	0,00	-	12.965.633,38	56.414.954,05	183.058.348,52	173.178.489,17

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.

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



RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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

ANEXO DE ACTIVOS INTANGIBLES
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017


ANEXO B

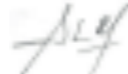
Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES			ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO	NETO RESULTANTE 31/12/2018	NETO RESULTANTE 31/12/2017	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	DEL EJERCICIO					
						BAJAS	ALIC. ANUAL				MONTO
REGISTRO DE DOMINIO	525.449,94	65.378,08		590.828,02	299.178,48	20%	108.316,38	407.494,86	183.333,16	226.271,46	
TOTALES al 31/12/2018	525.449,94	65.378,08	0,00	590.828,02	299.178,48	0,00	-	108.316,38	407.494,86	183.333,16	226.271,46

Destino contable de las depreciaciones del ejercicio: 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 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


RUBEN H. BECCACECE
Presidente

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


INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN OTRAS SOCIEDADES


ANEXO C

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018
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	Valor nominal de las acciones \$	Capital social \$	Reservas \$	Resultados Ganancia / (Pérdida) del ejercicio \$	Patrimonio neto \$	Porcentaje de tenencia accionaria %	Resultado proporcional 31/12/2018 \$	Resultado proporcional 31/12/2017 \$	Valor patrimonial proporcional 31/12/2018 \$	Valor patrimonial proporcional 31/12/2017 \$
INVERSIONES NO CORRIENTES													
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550													
Edisur Subsidiaria I SAU (Nota 3.4)	Inversiones	31/12/2018	100.000	1,00	100.000,00	21.002.949,74	23.561.165,39	44.664.115,13	100,00%	23.561.165,39	786.357,05	56.129.072,06	44.781.715,30
Edisur Subsidiaria II SAU (Nota 3.4)	Inversiones	31/12/2018	100.000	1,00	100.000,00	20.505.573,80	23.500.556,24	44.106.130,04	100,00%	23.500.556,24	895.310,40	55.997.965,38	45.042.496,39
TOTALES										47.061.721,63	1.681.667,45	112.127.037,44	89.824.211,68

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.


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


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 31/12/2018
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2017

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2018	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2018	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2018	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2017	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2017	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2017	MONTO REEX-PRESADO AL 31/12/2017
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	U\$S 537.147,72	37,5000	20.143.039,50	U\$S 26.199,89	18,5490	485.981,76	717.530,64
Bancos	U\$S 58.288,30	37,5000	2.185.811,26	U\$S 35.041,01	18,5490	649.975,70	959.660,46
Fondos a Rendir	U\$S 8.928,66	37,5000	334.824,75	U\$S 0,00	18,5490	0,00	0,00
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas	U\$S 2.723.681,38	37,5000	102.138.051,75	U\$S 567.199,80	18,5490	10.520.989,09	15.533.776,42
Deudores por ventas a plazo	U\$S 2.076.774,73	37,5000	77.879.052,38	U\$S 2.699.507,23	18,5490	50.073.159,57	73.930.811,91
INVERSIONES							
Bonos Boncor 2017	U\$S 0,00	--	0,00	U\$S 1.271,83	17,4300	22.168,00	32.730,07
ACTIVO NO CORRIENTE							
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por ventas a plazo	U\$S 325.257,00	37,5000	12.197.137,50	U\$S 813.142,50	18,5490	15.082.980,23	22.269.355,16
OTROS CRÉDITOS							
Otros Créditos	EUR 0,00	--	0,00	EUR 117.122,96	22,2829	2.609.839,21	3.853.312,50
TOTAL ACTIVO	U\$S 5.730.077,79 EUR 0,00		214.877.917,14	U\$S 4.142.362,26 EUR 117.122,96		79.445.093,56	117.297.177,16
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	U\$S 654.385,57	37,7000	24.670.336,05	U\$S 0,00	--	0,00	0,00
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	U\$S 1.500.000,00	37,7000	56.550.000,00	U\$S 1.500.000,00	18,6490	27.973.500,00	41.301.639,14
Intereses devengados Oblig. Negoc.	U\$S 23.013,33	37,7000	867.602,65	U\$S 31.849,31	18,6490	593.957,87	876.952,60
Otras Obligaciones a Pagar	U\$S 300.000,00	37,7000	11.310.000,00	U\$S 0,00	--	0,00	0,00
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	U\$S 1.309.800,00	37,7000	49.379.460,00	U\$S 0,00	--	0,00	0,00
PRÉSTAMOS							
Obligaciones Negociables	U\$S 2.000.000,00	37,7000	75.400.000,00	U\$S 3.500.000,00	18,6490	65.271.500,00	96.370.491,32
TOTAL PASIVO	U\$S 5.787.198,90		218.177.398,70	U\$S 5.031.849,31		93.838.957,87	138.549.083,06

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 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

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

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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018
Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2018</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio	1.647.022.072,96
Incorporaciones del ejercicio	441.070.877,35
Costos financieros activados en Bs. de Cambio	16.993.954,48
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.14)	206.295.388,53
Resultado por Tenencia de Bienes de Cambio (Nota 3.12)	427.853.359,87
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.5)	(2.414.715.057,60)
Costo de Ventas	<u>324.520.595,59</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

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

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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2018	TOTALES AL 31/12/2017
Sueldos	5.508.919,15	7.778.574,05	13.287.493,20	9.467.280,33
Cargas Sociales	1.462.296,06	2.040.026,82	3.502.322,88	2.678.597,46
Capacitación	385.654,05	10.528,77	396.182,82	276.181,39
Honorarios Profesionales	3.473.710,83	1.758.778,17	5.232.489,00	2.137.829,13
Gastos Institucionales		1.326.741,72	1.326.741,72	816.748,69
Impresos, Papelería, Útiles	379.215,24	7.385,30	386.600,54	133.215,89
Alquileres Pagados	1.099.982,33	1.531.640,05	2.631.622,39	1.495.134,88
Comunicaciones	488.772,32	488.927,08	977.699,39	643.075,12
Depreciaciones	3.495.912,92	2.394.472,80	5.890.385,72	2.482.436,63
Seguros		1.598.582,10	1.598.582,10	715.946,70
Movilidad y Viáticos	1.578.177,65	454.004,69	2.032.182,35	830.200,68
Gastos de Oficina	1.840.156,66	989.632,05	2.829.788,72	2.499.828,42
Gastos de post-venta		3.109.902,87	3.109.902,87	822.494,95
Eventos		1.317.784,36	1.317.784,36	1.977.187,55
Gastos de Marketing		64.605,40	64.605,40	161.823,20
Gastos Generales	1.742.850,98	5.133.083,94	6.875.934,93	1.297.598,51
Imp. s/los Ing. Brutos		33.343.163,65	33.343.163,65	24.376.736,75
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.		10.921.447,07	10.921.447,07	6.286.535,30
Impuestos y tasas vs.		4.289.984,85	4.289.984,85	3.580.826,19
Servicios Varios	1.477.660,04	511.067,49	1.988.727,53	973.907,89
Publicidad		13.195.292,07	13.195.292,07	6.044.767,99
Expensas y seguridad		3.078.836,54	3.078.836,54	1.582.058,59
TOTALES AL 31/12/2018	22.933.308,24	95.344.461,85	118.277.770,09	--

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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

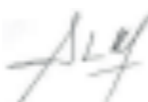


PABLO L. CRESPO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



RUBEN H. BECCACECE

Presidente

EDISUR S.A.ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018**

Cifras expresadas en Pesos

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2018

COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR FINALIZADO EL 31/12/2017

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2018	31/12/2017	PASIVO	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	36.324.048,44	6.580.075,86	Deudas comerciales	147.747.010,19	107.570.253,99
Créditos por ventas	271.872.536,52	175.588.156,86	Remuneraciones y Cargas Sociales	17.422.251,16	18.647.988,44
Otros créditos	42.662.538,27	44.179.330,60	Cargas Fiscales	29.866.546,93	16.971.688,81
Inversiones	1.100.000,00	32.730,07	Anticipos de Clientes	624.007.310,28	414.932.325,51
Bienes de cambio	1.183.558.146,98	809.099.199,00	Préstamos	111.614.076,30	135.429.811,81
			Otras Deudas	15.801.865,47	36.831.376,94
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.535.517.270,21	1.035.479.492,39	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	946.459.060,33	730.383.445,50
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por ventas	12.197.137,50	31.234.759,03	Deudas comerciales	49.379.460,00	2.615.107,98
Otros créditos	3.310.630,35	4.702.086,97	Cargas Fiscales	235.317.260,80	119.524.733,60
Inversiones	239.635.775,55	218.332.266,17	Anticipos de Clientes	680.290.619,09	419.493.744,89
Bienes de cambio	1.231.156.910,62	837.922.873,96	Préstamos	148.303.576,36	143.884.744,09
Bienes de uso	183.058.348,52	173.178.489,17	Otras Deudas	505.082.433,94	554.580.340,18
Activos intangibles	183.333,16	226,271			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.669.542.135,70	1.265.596.746,76	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	1.618.373.350,19	1.240.098.670,74
			TOTAL DEL PASIVO	2.564.832.410,52	1.970.482.116,24
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	640.226.995,39	330.594.122,91
TOTAL ACTIVO	3.205.059.405,91	2.301.076.239,15	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO NETO	3.205.059.405,91	2.301.076.239,15

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.RUBEN H. BECCACECE
Presidente

	31/12/2018
Ingresos por Ventas	493.079.378,91
Costo de Ventas	(324.520.595,59)
Resultado Bruto	168.558.783,32
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	206.295.388,53
Gastos de administración	(95.937.259,46)
Gastos de comercialización	(22.933.308,24)
Resultado de inversiones en entes relacionados	23.438.714,59
Resultados financieros, por tenencia y conversión	
Generados por activos	459.844.493,92
Generados por pasivos	(69.548.986,77)
RECPAM neto	(194.186.259,80)
Otros ingresos y egresos	54.923.113,49
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	530.454.679,58
Impuesto a las Ganancias	(175.640.019,80)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	354.814.659,78
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00
Resultado del período: Ganancia	354.814.659,78

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019

AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.PABLO L. CRESPO
Socio
Contador Público U.N.C.
Mat. Prof. 10.08290.4 - C.P.C.E. Cba.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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018**
Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2018
Efectivo al Inicio	6.580.075,87
Efectivo al cierre	36.324.048,44
Aumento (Disminución) neta del Efectivo	29.743.972,57
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO	
ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Resultado del ejercicio: Ganancia	379.981.499,94
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período e Impuesto a las Ganancias devengado en el período	46.834.053,76
Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables	175.685.325,43
	42.277.869,54
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:	
Depreciación de Bienes de Uso	12.965.633,38
Amortización de Activos Intangibles	108.316,38
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:	
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(77.246.758,13)
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	12.813.584,82
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(767.692.984,64)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	86.371.633,17
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	(1.225.737,28)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(47.962.272,67)
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	469.871.858,97
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(77.555.647,97)
Impuesto a las Ganancias Pagado	0,00
Sub-Total	(389.552.373,97)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	255.226.374,70
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(22.910.870,81)
Inversión en Fideicomisos	2.135.204,31
Participación en Sociedades	(48.605.553,86)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	(69.381.220,36)
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(15.325.583,39)
Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables	(48.000.000,00)
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	(2.307.630,56)
Pago de dividendos	(45.181.787,30)
Bonos Boncor 2017	32.730,07
Plazos Fijos - Fondos Comunes de Inversión	(1.100.000,00)
Intereses sobre deudas pagados en el período	(44.218.910,59)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	(156.101.181,77)
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO	29.743.972,57

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

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
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 EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2018 Y FINALIZADO EL 31/12/2018**

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

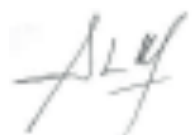
Siguiendo el procedimiento establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E. la Sociedad ha consolidado línea por línea sus Estados Contables con los de sus sociedades controladas, utilizando los estados contables emitidos por las respectivas sociedades.

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

SOCIEDADES	Fecha de cierre del período	Porcentaje de participación sobre el capital al 30/09/2018
		%
Edisur Subsidiaria I SAU (ex-Monembar Inversiones SL)	31/12/2018	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU (ex-Mesader Inversiones SL)	31/12/2018	100,00

Véase nuestro informe de fecha 29 de marzo de 2019
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 13, Anexos A, B, C, F, G y H y Estados Contables Consolidados) de EDISUR S.A., correspondientes al ejercicio económico iniciado el 1° de enero de 2018 y finalizado el 31 de diciembre de 2018.

AUREN S.R.L.
Reg. Soc. Profesionales Universitarios
Reg. 21.00033-A-C.P.C.E. Cba.


Pablo L. Crespo
Socio
Córdoba Público U.N.C.
Mat. Prof. 11.082904 - C.P.C.E. Cba.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

I-Informe sobre los estados contables

a) Introducción

Hemos auditado los estados contables adjuntos de **EDISUR S.A.**, que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de evolución del patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidos en las notas N° 1 a 13 y los anexos A, B, C, F, G y H.

Además, hemos examinado los estados contables consolidados adjuntos de **EDISUR S.A.**, con sus entidades controladas, los que se presentan como información complementaria, y que comprenden el estado de situación patrimonial consolidado al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados consolidado y el estado de flujo de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa incluidos en la nota N° 1.

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

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

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

c) Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados contables adjuntos basado en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y de la Resolución N° 27/14 y demás resoluciones reglamentarias del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Córdoba. Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados contables están libres de incorrecciones significativas.





III

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

d) Opinión

En nuestra opinión, los estados contables adjuntos enunciados en el primer párrafo del presente, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de EDISUR S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en esa fecha, y la situación patrimonial consolidada de EDISUR S.A. y sus entidades controladas al 31 de diciembre de 2018 y los resultados consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales argentinas vigentes.

II- Información especial sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

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

Estado de Situación Patrimonial	31/12/2018	31/12/2017
Activo	\$ 3.197.283.828,18	\$ 2.300.119.848,60
Pasivo	\$ 2.557.056.832,79	\$ 1.969.525.725,69
Patrimonio Neto	\$ 640.226.995,39	\$ 330.594.122,91

Estado de Resultados	31/12/2018
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 354.814.659,78

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2018 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$2.943.581,82, siendo no exigible a dicha fecha.

III

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

Ciudad de Córdoba, 29 de marzo de 2019.

AUREN S.R.L.
Rep. Nro. Profesionales Universitarios
Reg. 21.08.031 - CPCE Cba


PABLO L. CRESPO
Sucesor
Contador Público U.S.C.
Mat. Prof. 01082914 - CPCE Cba



CARMELO E. SANCHEZ
GERENCIA TÉCNICA
CPCE - CORDOBA

INFORME DEL SINDICO

Señores Accionistas de

EDISUR S.A.

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

C.P. 5014 – CORDOBA

CUIT N° 30-70941894-3

De mi consideración:

De acuerdo con lo requerido por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, he realizado el trabajo mencionado en el párrafo siguiente en relación con los Estados Contables de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución del Patrimonio Neto y de Flujo de Efectivo por el ejercicio finalizado en dicha fecha. Dichos documentos son responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas. Mi responsabilidad es informar sobre dichos documentos basados en el trabajo mencionado en el párrafo siguiente.

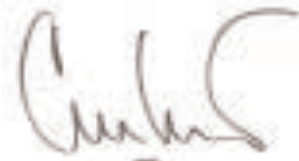
Mi trabajo sobre los Estados Contables mencionados en el primer párrafo consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la correlación de dichas decisiones a la Ley y a los Estatutos Sociales, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para la realización de dicho trabajo he tenido en cuenta principalmente el Informe de los Auditores Independientes, de fecha 29 de marzo de 2019, correspondiente a la Auditoría anual de los estados contables, emitido de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en Argentina. No he efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no he evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación y explotación, dado que estas cuestiones son responsabilidad del Directorio de la sociedad. Considero que el trabajo realizado me permite contar con una base razonable para fundamentar mi informe.

En mi opinión, los Estados Contables de EDISUR S. A. mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial y financiera de EDISUR S. A. al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina y la Ley de Sociedades Comerciales.

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

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

Córdoba, 29 de marzo de 2019.



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



GRUPO  EDISUR

desarrollando ciudad

www.grupoedisur.com.ar

+54 351 4679000