
EDISUR S.A

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

ZULIANI MARIA CELINA

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 2022.

INDICE

Carta del Directorio

- I. Identificación de la Compañía
 - I.1. Información básica
 - I.2. Perfil de la empresa
 - I.3. Misión, Visión y Valores
 - I.4. Presencia corporativa e institucional
 - I.5. Trayectoria

- II. Estructura Corporativa
 - II.1. Organización interna: Directorio y Equipo
 - II.2. Modelo de Negocios Integral

- III. Estrategia Comercial
 - III.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales
 - III.1.a Presentación Manantiales Plataforma 360
 - III.1.b Posesiones: Campos, Cuestas y Pampas de Manantiales, Flats del Parque, Housing de Miradores y Casas Mirador.
 - III.1.c Sustentabilidad: pre certificación Leed Community
 - III.1.d Crédito Hipotecario: Acuerdo con el Banco de la Provincia de Córdoba

- IV. Diversificación de la Compañía: Unidades de Negocios
 - IV.1. Steelplex

- V. Resultados del ejercicio y estructura patrimonial

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

- VII. Proyectos EDISUR S.A.

- VII.1. Claros del Bosque
- VII.2. Claros Village
- VII.3. Terranova
- VII.4. Cañuelas Village
- VII.5. Miradores de Manantiales
- VII.6. Lomas de Manantiales
- VII.7. Casonas del Sur II
- VII.8. Housing de Miradores
- VII.9. Campos de Manantiales
- VII.10. Cuestas de Manantiales
- VII.11. Pampas de Manantiales
- VII.12. Casas E
- VII.13. Shop Miradores
- VII.14. Casas Mirador
- VII.15. Cañuelas Chico
- VII.16. Flats del Parque
- VII.17. Abras de Manantiales
- VII.18. Las Quinchas

VIII. Fideicomisos y Contratos: participación EDISUR S.A

- VIII.1. Altos de Manantiales
- VIII.2. La Cascada Country Golf
- VIII.3. Casonas de Manantiales
- VIII.4. Riberas de Manantiales
- VIII.5. Ampliación Altos de Manantiales
- VIII.6. Costas de Manantiales
- VIII.7. Santina Norte
- VIII.8. Prados de Manantiales
- VIII.9. Solares de Manantiales
- VIII.10. Colinas de Manantiales
- VIII.11. Terrazas de Manantiales
- VIII.12. Quebradas de Manantiales

-
- VIII.13. Rincones de Manantiales
 - VIII.14. Brisas de Manantiales
 - VIII.15. San Ignacio Village
 - VIII.16. Mansos
 - VIII.17. Torrentes
 - VIII.18. Serranas
 - VIII.19. Costas Studio

IX. Hechos relevantes del ejercicio

X. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

En términos generales 2022 resultó un excelente año para Edisur S.A. La situación económica y social de Argentina, con los vaivenes habituales y la falta de previsibilidad, hacen que el contexto de crisis en el que vivimos pase a ser un componente más que tenemos en cuenta para llevar adelante el negocio. Nuestra visión está siempre atravesada, principalmente, por la capacidad de adaptación que nos permite planificar, gestionar y avanzar en medio de este contexto permanente de país. Asimismo, vale la pena aclarar que nuestro sector es uno de los pocos que ante el estado de incertidumbre se ve beneficiado, ya que el inmueble es prácticamente el único refugio de valor y destino de ahorro.

Así, el resultado de **EDISUR S.A.** fue de \$ 2.346.449.539,35, lo que implica un incremento del 48% con relación al ejercicio 2021. Este rendimiento se explica por múltiples factores. Uno de los principales se relaciona con la consolidación de Manantiales, a partir del ritmo de obra que hemos sostenido desde hace 13 años. Manantiales es nuestro desarrollo urbano más importante de 1.150 hectáreas en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba, dentro del ejido municipal. Allí concentramos el trabajo e inversión, lo que ha permitido llegar a un grado de madurez diverso, con proyectos residenciales terminados (urbanizaciones, edificios, housing y casas), otros en distintas instancias de avance y en etapa de lanzamiento, corredores comerciales en marcha, espacios públicos de calidad y distintas propuestas de servicios que se suman.

Las ventas de **EDISUR S.A.** ascendieron a \$5.285.108.654,50, un monto que representa un 132 % superior al año 2021, debido principalmente a la entrega de posesiones de los emprendimientos Campos, Cuestas y Pampas de Manantiales y de Housing de Miradores. Asimismo, dimos la posesión de dos importantes macrolotes. Uno de 72.470 metros cuadrados próximo a Manantiales que entregamos a una cooperativa de vivienda que llega a un segmento de clientes que complementa nuestra demanda. Mientras que el otro, de 26.670 metros cuadrados, a Pilay, reconocida empresa santafecina que promueve un sistema de ahorro para la compra de inmuebles, y que con este terreno desembarca en Manantiales para construir un primer proyecto de 160 casas en formato housing. Este tipo de operaciones es posible por el importante banco de tierras con el que contamos que responde a la estrategia de reserva que aplicamos desde hace varios años y que a medida que avanzamos en infraestructura y urbanización se revalorizan y logran mayor rentabilidad.

Por otro lado, durante el año 2022, se continuó con la comercialización de Abras de Manantiales, más de 300 unidades de la segunda etapa. Se trata de una urbanización con lotes de 250, 300 y 360 metros cuadrados, plazas y Club House que lanzamos en

agosto de 2021 y que en poco más de 1 año colocamos los más de 600 lotes con los que cuenta. Con respecto a las obras ejecutadas, logramos importantes avances en tres urbanizaciones: Campos, Cuestas y Pampas de Manantiales (en total más de 1.300 lotes), completamos la obra vial de estos barrios que implica haber pavimentado más de 220 cuadras con hormigón sustentable. Esta acción, nos valió un reconocimiento por parte de Holcim (principal multinacional proveedora de cemento y agregados) por ser la primera empresa en utilizar tan importante cantidad hormigón ECOPact, 16.150 metros cúbicos, con lo que generamos un ahorro de unas 1.400 toneladas de dióxido de carbono (CO2).

Durante el año 2022, donamos 20.340 metros cuadrados a Fasta (Fraternidad de Agrupaciones Santo Tomás de Aquino) para la construcción de un centro educacional y cultural de más de 5.800 metros cuadrados para llevar a Manantiales y la zona, una propuesta educacional con todos los niveles (inicial, primario y secundario), con foco en la innovación digital e idioma. Este proyecto forma parte del Polo Institucional de Manantiales, un sector de 10 hectáreas donde además del colegio se instala la sede del Ateneo Juventus, organización orientada a la formación de jóvenes en los valores católicos. Allí también construimos el Club Manantiales (en 5 de estas 10 hectáreas), con distintas propuestas deportivas y de esparcimiento, todo para concentrar gran parte de las actividades y la vida comunitaria.

Hacemos foco en la propuesta de valor, por eso también inauguramos Las Quinchas, un paseo gastronómico a cielo abierto para los vecinos de Manantiales, pero además, para que se convierte en una propuesta de atracción en esta zona de la ciudad. Seguimos completando este abanico de opciones con un Polo de Servicios donde proyectamos una nueva oficina comercial, un supermercado y más locales comerciales.

Trabajamos atendiendo el triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, acciones de contención e integración con barrios vecinos, y acciones que priorizan el cuidado del ambiente. En este marco es que avanzamos el Plan de Forestación Manantiales, durante 2022 plantamos 5.000 algarrobos, con lo cual, llevamos forestados más de 25.000 árboles en todo Manantiales en los últimos 7 años. Esta plantación incluye el Parque La Cañada que es el gran pulmón verde del proyecto, abierto a la ciudad, con más de 60 hectáreas y además, plazas, boulevares, avenidas y todo el arbolado urbano en cada barrio. El plan completo prevé la plantación de 100 mil árboles nativos.

Además, acompañamos este crecimiento y consolidación con un importante plan de obras, cerramos dos convenios con entes prestadores de servicios, Aguas Cordobesas y EPEC (Empresa Provincial de Energía de Córdoba), para ejecutar dos obras estratégicas.

Se trata de una estación elevadora de agua y otra transformadora de electricidad, ambas potencian el servicio actual y prevén la demanda para los próximos 25 años. Son claves en la matriz de infraestructura básica para el desarrollo residencial y productivo del sector suroeste, con capacidad para dar cobertura a más de 200 mil vecinos.

La dinámica y el avance que impulsamos en Manantiales permiten que hoy tenga un ritmo propio, donde las propuestas residenciales se complementa con actividades y servicios que suman otras empresas e instituciones. En este sentido, el Sanatorio Allende presentó el proyecto que prevé en Manantiales sobre la Av. Circunvalación. Se trata de su tercera y más importante sede en Córdoba, de alta complejidad y a escala regional de 70 mil metros cubiertos. Asimismo, sobre el mismo corredor, Grupo Tarquino instala un hipermercado mayorista – minorista y otra firma comenzó la construcción de una estación de servicios Shell.

También contribuye al buen resultado del balance de este año, el desempeño de Steelplex, nuestra fábrica de perfiles de acero galvanizado con el sistema steel frame ubicada en Manantiales. Duplicamos la facturación con relación a año anterior. Actualmente trabajamos con doble turno en la fábrica, lo que nos permitió terminar el 2022 con el procesamiento de 600 toneladas de acero, lo que equivale a unas 270 viviendas de 100 metros cuadrados, cumpliendo con las entregas de productos. El destino de la producción fue un 95% para clientes externos y un 5% para obras de la compañía que tenemos en construcción (Casas Mirador, proyecto de viviendas y departamentos en Flats del Parque).

Manantiales presenta posibilidades infinitas, es un gran ecosistema, un organismo vivo que atrae muchas oportunidades y tiene un futuro que nos cuesta avizorar. Es por ello que durante 2022 presentamos Manantiales Plataforma 360, entendiendo que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores. Contamos con unas 500 hectáreas en reserva distribuidas en 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares) con potencial económico, de demanda, conectividad y circulación que las hacen atractivas para proyectos de distinto tipo: residenciales, comerciales, corporativos, institucionales y de servicios.

Hoy se movilizan en el emprendimiento más de 12.500 puestos de trabajo anuales (más de 7.000 empleos directos en la construcción entre nuestras obras y las de particulares -tenemos registro de unas 540 viviendas durante 2022-, y unos 5.000 empleos en rubros comerciales y de servicios domésticos).

Manantiales se posiciona como el proyecto urbano más importante de Córdoba y uno de los más significativos del país. Es por ello que hemos recibido el premio a

“Emprendimiento del Año” en el certamen que organiza Punto a Punto, medio de prensa cordobés especializado en negocios y empresas.

Por último y para destacar, durante 2022 logramos la pre certificación Leed Community categoría Gold para Manantiales. Se trata de una certificación internacional que plantea un camino a seguir para ciudades resilientes, verdes, inclusivas e inteligentes. Permite evaluar la sostenibilidad y la calidad de vida en una ciudad o comunidad en su diseño total. Es otorgada por US Green Building Council (Consejo de Construcción Verde de los Estados Unidos). Este reconocimiento convierte a Manantiales en la primera comunidad Leed de Argentina y la tercera en Latinoamérica, lo cual nos compromete a continuar trabajando en línea con el cuidado ambiental, social y económico y nos deja un programa claro de oportunidades y mejoras a seguir en los diferentes indicadores de energía, agua, transporte, residuos y también experiencia humana que se monitorean, con el propósito de seguir aportando mayor calidad de prestaciones sostenibles a nuestros clientes y vecinos.

Nuestros esfuerzos se focalizan en Manantiales, pero entendemos que esta transformación solo es posible con el trabajo en alianza con otras empresas e instituciones, con el estado, los entes públicos, los proveedores y vecinos, para que sea el mejor lugar para vivir, trabajar, estudiar y entretenerse en Córdoba y un modelo de forma de vida y ciudad a replicar.

EL DIRECTORIO

I. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA



I.1 Información básica

Razón Social: EDISUR S.A.

Domicilio: Av. Nores Martínez 2649. 8º Piso B. Barrio Jardín. CP: 5014. Córdoba.

Tipo de Sociedad: Sociedad Anónima

CUIT: 30-70941894-3

Teléfono: (54 351) 467 9000

Sitio Web: www.grupoedisur.com.ar

Redes Sociales:

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

Asesoramiento Comercial: 0810-888-3347

Oficinas de atención comercial: Ciudad de Córdoba

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

I.2 Perfil de la empresa

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

En GRUPO EDISUR hemos llevado adelante más de 60 proyectos en las ciudades de Córdoba, Villa Allende y Punta del Este, Uruguay. Nuestros productos cubren la demanda de distintos públicos y segmentos de clientes: departamentos en Casonas y edificios, lotes de distintas dimensiones en urbanizaciones y en countries, housing, casas y oficinas. Además, comenzamos la construcción de locales comerciales de mediana escala que amplían nuestro *portfolio*.

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

Con más de 20 años de experiencia en el mercado y más de 30 años de trayectoria de los Socios, hemos cerrado alianzas con otras empresas bajo el esquema “Desarrollador de Desarrollistas” en el que ofrecemos la tierra y nuestro *knowhow* a empresas e inversores con lo 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. Diversificamos la compañía con nuevas unidades de negocios: Steelplex, una fábrica de perfiles de acero galvanizado bajo el sistema Steel Frame y Windplex, una fábrica de aberturas de aluminio.

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 social, ambiental y económicamente sustentable.

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**
- **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, el espíritu emprendedor y la inclusión tanto social como 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 22 años en el mercado, hemos transitado un camino cargado de proyectos, iniciativas y desafíos que han logrado posicionar a la empresa como líder en propuestas, emprendimientos y esquemas de negocios.

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

- **Más de 9.400 lotes en 29 proyectos entre countries y urbanizaciones.**
 - Más de 8.700 lotes urbanizados.

- **Más de 3.100 departamentos, casas, locales y oficinas en 30 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.**
 - Más de 2.100 unidades terminadas.

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

- **Más de 10 alianzas con empresas e inversores**
 - 6 emprendimientos en marcha bajo el modelo Desarrollador de Desarrollistas que implican más de 65.000 m2 proyectados.
 - Nuevos inversores institucionales, corporativos y comerciales para el soporte deportivo, corredores comerciales y el núcleo de actividades educativas y recreativas.

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

- **Más de 10.000 familias propietarias.**

II. ESTRUCTURA CORPORATIVA



II.1 Organización interna: Directorio y Equipo

La dirección de GRUPO EDISUR está conformada 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.

Directores

Horacio Parga – Presidente

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

Rubén Beccacece – Vicepresidente

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

Fernando Reyna - Director Titular

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

Equipo

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

Áreas de trabajo:

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

II.2 Modelo de Negocios Integral

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

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



III. ESTRATEGIA COMERCIAL



III.1 Desarrollos a gran escala: Manantiales

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. Por otro, aplicamos una **política de stock de tierra bajo un esquema de compra y venta de macroparcelas** a otras empresas e instituciones para el desarrollo de emprendimientos residenciales, productivos y comerciales que promuevan la actividad económica, brinden servicios y consoliden las zonas intervenidas.

En este sentido, aplicamos esta estrategia y visión urbanística en **Manantiales** nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba. En las más de 1.150 hectáreas avanzamos un master plan residencial, comercial, deportivo e institucional que presenta un alto grado de consolidación con más de 13 años de desarrollo. Transformamos Manantiales en una “nueva centralidad” para la ciudad, en base a obras, tecnología, alianzas, entregas e inversión.

En la actualidad Manantiales cuenta con 39 emprendimientos entre countries, urbanizaciones, edificios, condominios privados de Casonas, housing, casas, locales comerciales y oficinas, de los cuales el 45% están terminados. Hoy residen más de 9.000 personas y la proyección a 20 años es que terminen viviendo unos 120 mil residentes.

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

A partir de la pandemia hay aspectos de la demanda que cambiaron, en este sentido se revalorizó el hogar como refugio, la familia busca desarrollar su vida completa en un mismo lugar, la comunidad vuelve a ser un eje central donde los servicios, los espacios verdes y la naturaleza son fundamentales, Manantiales ofrece todas estas posibilidades.

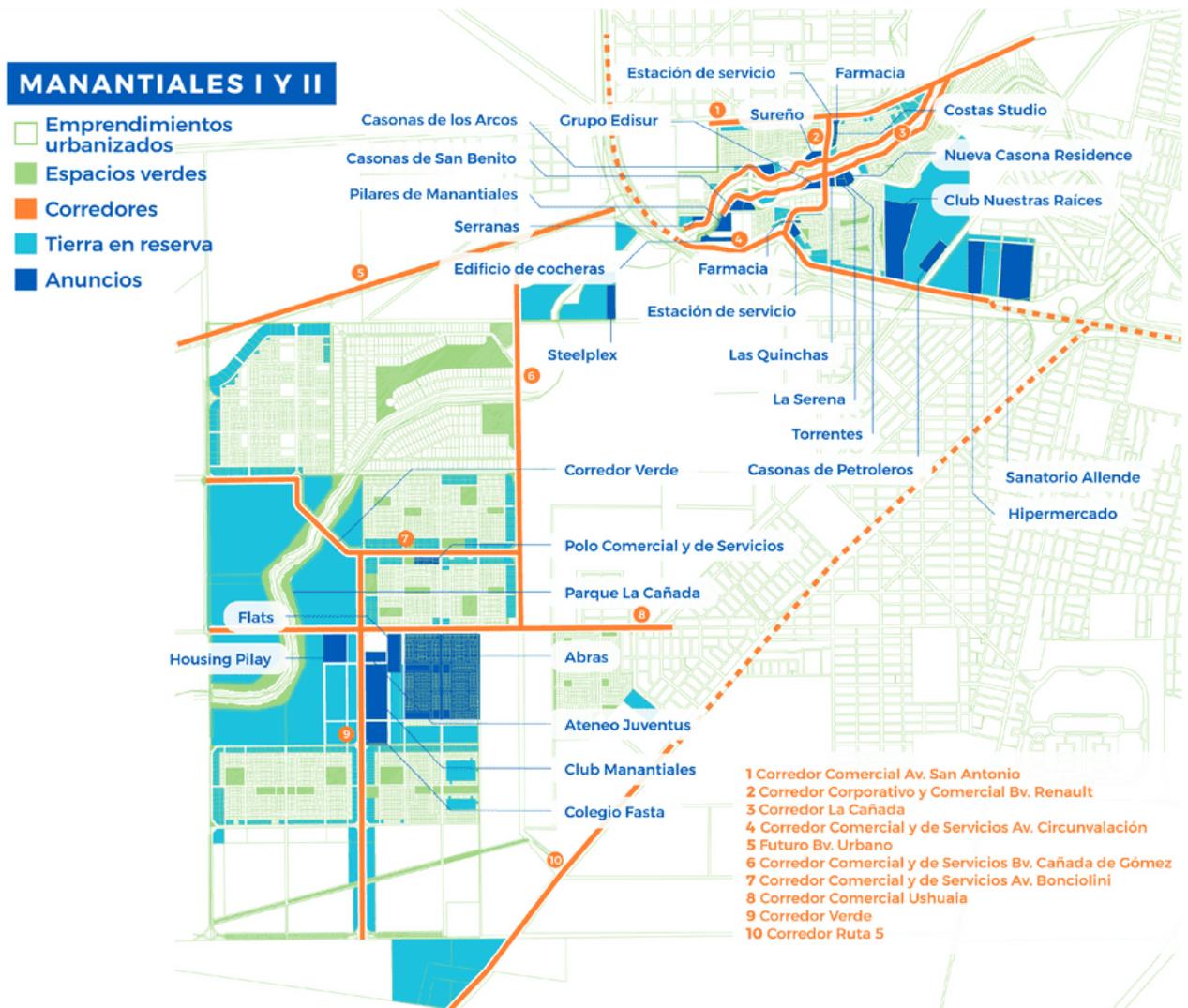
Tenemos una forma de trabajar como empresa que tiene en cuenta lo que se denomina el triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, acciones de contención e integración con barrios vecinos, pero somos conscientes que tenemos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

III.1. a Presentación Manantiales Plataforma 360

Durante 2022 presentamos Manantiales Plataforma 360, entendemos que el proyecto es una base para nuevos negocios e inversores. Hoy Más de 30 marcas, empresas e instituciones prestan servicios en distintos rubros como salud, deportes, educación y gastronomía. Disponemos de más de 500 hectáreas distribuidas en 10 corredores comerciales y de servicios (entre avenidas y boulevares).

Esta apertura es posible porque:

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



Algunas de las novedades destacadas que forman parte de Manantiales Plataforma 360 son las siguientes:

En MANANTIALES I

(Dentro de la Av. Circunvalación)

Consolidamos el corazón de Manantiales I y potenciamos 3 corredores comerciales y de servicios: Av Circunvalación, San Antonio y Bv. Renault.

- **Avanzamos la obra de nuestro Edificio Corporativo, confirmando con nuestra presencia el potencial de Manantiales.** Allí concentramos las áreas administrativas, comerciales y técnicas de la empresa. Ubicado en el corazón de Manantiales I, obtuvimos la certificación Leed, que acredita la sustentabilidad en su diseño y ejecución.
- **Presentamos Las Quinchas, el primer paseo gastronómico a cielo abierto en el corazón de Manantiales I.** Siete locales con propuestas de heladería, cervecería, hamburguesería, entre otras, para el encuentro y recreación para disfrutar a lo largo del día.
- **Sumamos un condominio de Casonas Residence bajo el modelo desarrollador de desarrollistas.** Se trata de dos torres con un total de 52 departamentos con espacios comunes como Club House, pileta, asadores y espacio de home office. El proyecto está ubicado frente a la costanera sur del Parque La Cañada.
- **Terminamos los primeros cinco locales comerciales en el basamento de Casona San Benito.** Este es el primer proyecto residencial con basamento comercial. El proyecto completo comprende tres torres con 130 departamentos y un total de 15 locales comerciales.
- **Levantamos la primera torre de Serranas sobre la costanera norte del Parque la Cañada, con amenities como piscina, Club House y gimnasio, entre otros.** El proyecto completo es de dos torres.
- **Codeler, inversor de nuestro modelo Desarrollador Desarrollista, avanza la obra y venta de la segunda torre de Sureño de Manantiales.** Este proyecto está ubicado sobre la costanera norte del Parque la Cañada, comprende 80 departamentos distribuidos en dos casonas – la primera de ellas ya entregada y con familias viviendo-, con piscina y Club House, con asador y quinchos.
- **Dominia Construcciones, inversor de nuestro modelo Desarrollador Desarrollista, continua la obra y venta de la segunda torre de Casonas de los Arcos.** El proyecto completo comprende tres torres, con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios y amenities como Club House, pileta, entre otras.

- **AGB, inversor de nuestro modelo Desarrollador Desarrollista, inicia la venta de la segunda torre de Torrentes de Manantiales.** Son departamentos tipo dúplex. El proyecto cuentan con amenities como pileta, espacio exterior equipado y Club House con asador. Pertenece al formato de Casonas Residence, un diseño que responde a línea moderna y práctica.
- **Lanzamos a la venta la tercera y última torre de Pilares de Manantiales.** Continuamos con la obra y venta de esta torre de más de 100 departamentos, que se comercializa con “renta garantizada”. Esta modalidad permite adquirir un departamento a precio de pozo y recibir una renta mensual hasta la entrega. El proyecto completo incluye tres torres, dos ya terminadas y entregadas. Cada torre cuenta con su propio SUM, terraza y gimnasio equipado. Además, dispone de pileta para grandes y chicos de uso común en el predio.
- **Expandimos el Corredor Comercial Av. San Antonio, inyectando nuevos terrenos para construir locales.** Este corredor ya cuenta con más de 40 locales en funcionamiento, con distintas propuestas: supermercado, farmacia, panadería, veterinaria, entre otras.
- **Sobre un predio que comercializamos a un grupo empresario ubicado próximo a una estratégica rotonda sobre Av. San Antonio se proyecta una estación de servicio YPF.**
- **Lanzamos Costas Studio, las primeras oficinas y locales comerciales sobre el corredor Bv. Renault.** Presentamos este proyecto con 40 oficinas y locales distribuidos en dos plantas y con estacionamiento. Es una propuesta orientada a la oferta de servicios profesionales de distintos rubros.
- **Consolidamos el potente corredor de Av. Circunvalación con la llegada de un importante hipermercado mayorista-minorista.** Grupo Tarquino instala un hipermercado sobre esta ubicación estratégica tanto para los vecinos de Manantiales como para los barrios de todo el sector suroeste de la ciudad.
- **Finalizamos las obras de infraestructura para la llega del campus de salud Sanatorio Allende. Se trata de la tercera sede, la más importante, de alta complejidad y a escala regional.** Se ubica sobre el corredor de Av. Circunvalación en un predio de 7,5 hectáreas, el proyecto implica un desarrollo en etapas de 70 mil m2 cubiertos. El foco está puesto en la medicina, educación, investigación e innovación.
- **Sobre un importante predio próximo a una rotonda de Av. Circunvalación, que comercializamos a un inversor inicio la obra de una estación de servicios Shell.**
- **Completamos las instalaciones del Club Nuestras Raíces,** un espacio deportivo y socialmente activo del Sindicato de Petroleros. Cuenta con 5 hectáreas para la

recreación y esparcimiento. Realizamos un nuevo ingreso, canchas de fútbol, vestuarios y trabajamos la cubierta móvil de una pileta.

- **Ejecutamos la primera casona para el Sindicato de Petroleros**, aportando nuestra experiencia y trayectoria. El proyecto completo es de tres torres con un total de 108 departamentos y amenities.
- **Completamos la costanera sur del Parque La Cañada en Manantiales I**, el tercer pulmón verde más importante de la ciudad de Córdoba. Incluye 23 cuadras de recorrido, con sendero mixto (peatonal y bicisenda), dársenas de estacionamiento, iluminación a lo largo del trayecto y mobiliario urbano.

En MANANTIALES II

(Dentro de la Av. Circunvalación)

Reforzamos el corazón de Manantiales II junto al primer polo de servicios sobre el corredor de Av. Bonciolini.

- **Recibimos a Pilay que desembarca con un primer proyecto de más de 160 casas en formato housing**. Este emprendimiento forma parte del corazón de Manantiales II, un área neurálgica con proyectos residenciales, espacios verdes y propuestas educativas, deportivas y culturales.
- **Damos la bienvenida a Fasta que instala un centro educacional y cultural en el polo institucional del corazón de Manantiales II**. Este colegio cuenta con todos los niveles: inicial, primario y secundario, con foco en la innovación digital e idioma. En un predio de 2 hectáreas, se construirá en etapas.
- **Inicia las obras el Ateneo Juventus de lo que será su sede en el polo institucional de Manantiales II**. Esta asociación está orientada a la formación en valores cristianos, con encuentros deportivos, culturales y esparcimiento. En un terreno de alrededor de 1 hectárea, se prevé su construcción en etapas.
- **Comenzamos las obras del Club Manantiales en un predio de 5 hectáreas pensado para convertirse en un gran centro de actividades para Manantiales y toda la zona suroeste**. Avanzamos las obras de las canchas de fútbol (11 y 7), de paddle y el bar que forman parte de la primera etapa del proyecto. En una segunda etapa se incluirán vestuarios y administración, ciclovía / running, estacionamiento, canchas de tenis, gimnasio cubierto, locales comerciales, postas aeróbicas al aire libre, una cancha de básquet y salón de eventos, entre otras instalaciones.
- **Comercializamos los últimos lotes de Abras de Manantiales. Se trata de una urbanización con más de 600 lotes que cuentan** con toda la infraestructura subterránea de servicios, espacios sociales y espacios verdes. Dispone de un

sector de lotes para la construcción de locales previendo el primer corredor comercial sobre calle Ushuaia.

- **En pleno avance de obra de Flats del Parque, lanzamos a la venta la tercera torre de departamentos del proyecto.** Con una primera y segunda torre terminadas, ofrecemos unidades con cochera que se pueden financiar con crédito hipotecario del Banco de Córdoba. Posee amenities como quinchos abiertos con asador, pileta para grandes y chicos, gimnasio al aire libre, parking para bicicletas y juegos para niños. Con un diseño innovador, Flats del Parque se destaca por el estilo industrial, presente en la fachada de ladrillo y en la carpintería de aluminio negra.
- **Instalamos el primer polo de servicios en Manantiales II con oficina comercial de Grupo Edisur,** un supermercado HH y una panadería en plena construcción y otros locales, ubicado sobre el corredor Bv. Bonciolini.
- **Con más de 40 cuadras, completamos una nueva etapa del corredor verde, el principal pulmón de Manantiales II.** Pavimentamos 5 rotondas y 40 cuadras y forestamos con 400 árboles nativos. Este Corredor es un gran boulevard que atraviesa los principales barrios de esta etapa. Tiene en total 60 cuadras de largo y prevemos una forestación de 3.000 ejemplares.

III.1. b Posesiones: Campos, Cuestas y Pampas de Manantiales, Flats del Parque, Housing de Miradores y Casas Mirador

A lo largo de todo 2022 continuamos con el ritmo de entregas que comenzamos el año anterior. Durante el año dimos la posesión de 381 unidades que abarcan tipologías variadas: departamentos en edificios, casas y lotes en urbanizaciones, todas en Manantiales. Los propietarios comenzaron a recibir sus unidades en un proceso progresivo.

Campos, Cuestas y Pampas de Manantiales. Dimos la posesión de más de 300 lotes con lo cual los propietarios están en condiciones de comenzar a construir. En total estos tres barrios, que ocupan 90 hectáreas, cuentan con más de 1.200 lotes con toda la infraestructura para los servicios de manera subterránea (agua, electricidad, gas, cloacas) espacios verdes y plazas equipadas, pavimentación y la red de alumbrado público con tecnología led. Realizamos el 100% de la pavimentación de más de 220 cuadras y cordones cuneta con hormigón sustentable ECOPact (16.150 m³) con lo que logramos la reducción de más de 1.400 toneladas de dióxido de carbono (CO₂), equivalente a haber dado 2.500 vueltas en auto alrededor de la tierra. La utilización de este material nos valió el reconocimiento de Holcim por ser la primera empresa en utilizar esta importante cantidad de hormigón



Flats del Parque. Entregamos 18 departamentos que forman parte de la primera torre del emprendimiento. Avanzamos las torres II y III de este proyecto que contará en total con seis torres de baja altura que incluyen 166 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con cocheras cubiertas. Se caracteriza por un diseño innovador que apuesta por los espacios amplios y la iluminación natural. Siguiendo el estilo industrial planteamos la fachada de ladrillo con carpintería de aluminio negra. Construimos combinando los sistemas encofrado de hormigón y steel frame de Steelplex para lograr mayor eficiencia energética, rapidez y sustentabilidad. El emprendimiento cuenta además con amenities como pileta, quinchos y gimnasio al aire libre, entre otros.



Housing de Miradores. Entregamos 42 casas que corresponden a las etapas II y III del proyecto. En total son más de 140 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con cochera cubierta y patio con galería y asador. Además, el emprendimiento dispone de un Club House e ingreso controlado. Este proyecto cuenta con certificación Edge (Excellence in Design for Greater Efficiencies) emitida por la Corporación Financiera Internacional, dependiente del Banco Mundial y el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (UsGreen Building Council) que acredita eficiencia y sustentabilidad. Logramos un ahorro de energía del 60%, más del 50% de energía incorporada a los materiales y 40% de agua. La decisión de construir de esta manera se traduce en beneficio para las familias propietarias, ya que las prestaciones mejoran el confort en la vida diaria y además, reducción en los costos de los servicios.



Casas Mirador. Dimos la posesión de 5 unidades en este proyecto que cuenta con la exclusividad de solo 24 unidades de 2 y 3 dormitorios, con cochera para dos vehículos, patio y asador. Trabajamos una nueva propuesta en donde los principales atributos son un diseño para el aprovechamiento de los espacios, la iluminación, la conexión con espacios verdes, la ubicación y la calidad constructiva. Construimos en steel frame de nuestra fábrica Steelplex. Este sistema que emplea perfiles de acero galvanizado se caracteriza por el ahorro y la eficiencia energética del 40%, al permitir el aislamiento térmico interior.



III.1.c Sustentabilidad: pre certificación Leed Community

En Manantiales entendemos a la sustentabilidad como la única manera de gestión posible, con una mirada de 360 grados proyectamos y desarrollamos atendiendo al impacto: ambiental, económico y social.



Esta forma de trabajar no llevó a lograr a fines de 2022 la pre certificación Leed Community, categoría Gold. Se trata de un sistema de certificación internacional otorgado por US Green Building Council (Consejo de Construcción Verde de los Estados Unidos) que evaluó el diseño total de Manantiales bajo distintos indicadores como energía, agua, ecología, sistemas naturales y calidad de vida, entre otros. Lo cual nos convierte en la primera comunidad Leed de Argentina y la tercera en Latinoamérica.

En Manantiales potenciamos la economía de manera colaborativa junto a las pymes locales que forman nuestra red de proveedores, con los comercios en marcha, las ferias y los emprendedores. Además, motorizamos el sector con nuestras obras residenciales, comerciales y de infraestructura en marcha y la de los vecinos que construyen, durante 2022 contabilizamos más de 540 casas en construcción. Asimismo, instalamos dos industrias limpias: Steelplex y Windplex que también contribuyen al movimiento económico y de empleo. Se generaron anualmente más de 12.500 puestos de trabajo directo.

Más de 400 pymes locales

Más de 40 comercios en marcha

Más de 100 emprendedores

Más de 30 ferias anuales

Más de 12.500 puestos de trabajo directo

Somos conscientes de nuestro impacto y por eso nuestro compromiso en avanzar con un importante plan de forestación, del que llevamos plantados más de 25.000 especies nativas en avenidas, plazas y espacios públicos, con la proyección de llegar a los 100 mil árboles.

En esta misma línea los espacios verdes son clave, por eso desarrollamos el Parque La Cañada, más de 60 hectáreas de verde, que lo convierten en el tercer pulmón de la ciudad. Además avanzamos un corredor verde de 12 hectáreas en más de 60 cuadras y plazas en los barrios. En total suman más de 100 hectáreas de verde para la ciudad, lo

que nos permite alcanzar un promedio de 12 metros cuadrados de espacios verdes por habitante.

Más de 25 mil árboles nativos plantados

Más de 100 hectáreas de verde para la ciudad

Más de 12 m2 de espacio verde por habitante



Promovemos la construcción sustentable, por eso ejecutamos unas 150 casas con certificación Edge que implica un ahorro importante de energía y agua. Desarrollamos nuestro edificio corporativo de más de 6.000 metros cuadrados cubiertos bajo normas Leed acreditando el diseño y construcción sustentable. Asimismo, utilizamos distintos sistemas constructivos como Emdue, encofrado de hormigón y steel frame que son más rápidos y eficientes.

Así avanzamos en Manantiales, con el objetivo firme de sumar valor. Entendemos que es posible lograr un desarrollo económico sustentable si nos comprometemos con la sociedad en la que estamos insertos, intentando siempre satisfacer sus necesidades sin descuidar el ambiente y construyendo relaciones sólidas que perduren en el tiempo.

III.1.d Crédito Hipotecario: Acuerdo con el Banco de la Provincia de Córdoba

Durante 2022 continuamos potenciando la relación institucional y comercial con el Banco de la Provincia de Córdoba (Bancor). En esta oportunidad firmamos dos acuerdos con la institución bancaria que permite otorgarle a nuestros clientes la posibilidad de la compra y construcción de primera vivienda con crédito hipotecario con plazo de hasta 20 años.

A partir del primer acuerdo firmado en marzo, más de 2.000 propietarios de 9 barrios ubicados en Manantiales, en la zona suroeste de la ciudad, tuvieron la posibilidad de acceder a créditos a tasa cero para la construcción de viviendas. Aplica a los emprendimientos: Brisas, Quebradas, Rincones, Terrazas, Prados, Solares y Colinas de Manantiales, Miradores II y San Ignacio donde los lotes cuentan con boleto de compraventa. Estos barrios cuentan con toda la infraestructura de servicios (luz, gas, agua), alumbrado público LED, pavimentación, vigilancia integral y espacios verdes. Allí, ya viven más de 550 familias y hay unas 300 casas en pleno avance de obra.

“Para nosotros, es una oportunidad de acompañar a nuestros clientes a concretar el sueño de la casa propia”, declaró el Cr. Horacio Parga, Socio de GRUPO EDISUR.



Asimismo, en noviembre de 2022, celebramos un nuevo acuerdo para adquirir con créditos hipotecarios departamentos en Flats del Parque. Se trata de un proyecto de torres de baja altura con departamentos a estrenar de 1, 2 y 3 dormitorios con cochera incluida con la compra de cada unidad.

El emprendimiento cuenta con amenities como quinchos abiertos con asador, piletta para grandes y chicos, gimnasio al aire libre, parking para bicicletas y juegos para niños. Actualmente, los espacios de uso común se encuentran en pleno avance de obra.

Es un proyecto de estilo industrial, presente en la fachada de ladrillo y en la carpintería de aluminio negra. Tiene un diseño innovador, tanto a nivel estructural como en el interior. A nivel estructural, se trabaja con encofrado de hormigón, que proporciona eficiencia, seguridad y calidad al emprendimiento. En el interior, se emplea perfilería de acero galvanizado y placas de yeso (con productos de nuestra fábrica Steelplex) y aberturas de aluminio (de nuestra fábrica Windplex).

Está ubicado en el corazón de Manantiales II, en este sector concentramos el trabajo y la inversión para los próximos 10 años. Está próximo al polo institucional que tiene propuestas deportivas, educativas y culturales, como el colegio FASTA Santo Cura Brochero, Ateneo Juventus, el Club Manantiales y un Corredor Verde de 60 cuadras de 55 metros de ancho.



Características del crédito

En ambos casos se trata de la línea de crédito Casa Bancor Tasa 0% del Banco de la Provincia de Córdoba que permite la construcción o adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente. El préstamo es en pesos y las cuotas se expresan en UVAs, (unidades de valor adquisitivo). Esta línea tiene un plazo mínimo de 5 años y máximo de 20 años. La modalidad para aplicar al crédito es realizada de manera 100% virtual.

“Hemos venido a firmar un convenio para ampliar la oferta de soluciones hipotecarias que nosotros financiamos, es un día muy constructivo para ambos equipos, el de Grupo Edisur y de Bancor, pero principalmente una muy buena noticia para las familias cordobesas”, declaró el Lic. Daniel Tillard, Presidente del Banco de la Provincia de Córdoba.

Los Flats del Parque (de Edisur) ahora también con el crédito de Bancor Tasa 0% (pero ajustable en UVAs)

El Banco de Córdoba sigue sumando emprendimientos y loteos para acercar el crédito Casa Bancor Tasa 0%. El último convenio es con el Grupo Edisur para financiar la compra de departamentos de uno, dos y tres dormitorios en el emprendimiento Flats del Parque, en la segunda etapa de Manantiales.



Horacio Parga y Fernando Reyna, titulares de Grupo Edisur, firmaron el convenio con el presidente de Bancor, Daniel Tillard, para que 40 unidades habitacionales puedan ser adquiridas a través de este crédito hipotecario. “Ya están disponibles para ser habitadas y podrán adquirirse sólo con boleto de compra venta”, aclaran.

Este esquema de financiamiento de Casa Bancor Tasa 0% apunta a impulsar la construcción y el crecimiento de proyectos inmobiliarios en toda la provincia y promueve el acceso a la vivienda unifamiliar a los cordobeses de sectores medios, que todavía no tienen la casa propia.

Notas más leídas

- 1 Circuito Gastronómico habló: "El mejor restaurante de Córdoba es..."
- 2 Rapanui completó su propuesta en Córdoba: sumó cafetería y pastelería (cuánto cuesta merendar allí)
- 3 ¿Casados con Hijos a la Plaza de la Música? (primera función: 6 de julio, el día del cumpleaños de Córdoba)
- 4 Rue Canelle, la pastelería cordobesa de las meriendas temáticas (Harry Potter, Jurassic Park y más)
- 5 No, no es un coworking: Casa Naranja alberga a 20 startups "amigas" en el tercer piso (que le devuelven valor al ecosistema emprendedor)
- 6 Ecléctica, la marca de objetos de diseño que eligen Standard 69, Ida y El

IV.DIVERSIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA: UNIDADES DE NEGOCIOS



III.1 Steelplex

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

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 2022, continuamos la consolidación y crecimiento de Steelplex, duplicando la facturación respecto del año anterior para toda la unidad de negocio. Esto también fue posible gracias al refuerzo del plantel operativo, con doble turno de trabajo y a duplicar la capacidad de ingeniería con nuestro equipo técnico.

A su vez, en términos productivos, alcanzamos las 600 toneladas año, alcanzando con el objetivo del procesamiento de 55 toneladas mes con 1 turno y medio de trabajo. Esto equivale a unas 270 viviendas de 100 m² fabricadas y entregadas durante el año. Hemos cumplido con las entregas y ampliando la base de red de constructoras y profesionales que trabajan con nuestra fábrica de manera habitual.

El destino de la producción fue un 95% para clientes externos y un 5% para las obras de GRUPO EDISUR (cierre de Casas Mirador y Flats del Parque).



También continuamos con la producción de CAPS – módulos trasladables que se construyen 90% en fábrica y solo el 10 % restante en el terreno- con más de 50 módulos entregados. CAPS surge como una propuesta residencial, que su potencial nos permite ampliar a otros rubros como comercios, oficinas, locales para distinto uso, etc.



Durante 2022 presentamos un restyling con 8 cápsulas que se pueden combinar y armar proyectos según la preferencia y posibilidad del cliente. Además la opción de las Tinys CAPS.

- Las 8 tipologías de 20 m2 para formar unidades de hasta 140 m2.
- Tiny CAPS: 3x3 (tipo home office), 3x6 (tipo studio), 3x9 (tipo loft).

Asimismo, ingresamos en nuevos mercados, en zona norte de Buenos Aires (en barrios como Puertos y La Escondida de Manzanares en Pilar), en el interior de Córdoba (Villa María, Jesús María, Oncativo, Valle de Calamuchita y Punilla, como los principales) y Rosario.

También abrimos un nuevo punto de atención y venta directa en Hiper Construcción de Rodríguez del Busto, en la zona norte de la ciudad de Córdoba.

Como parte de la expansión, continuamos con el esquema de franquicias. Inauguramos la primera franquicia con Cormetal en Villa María y avanzamos en 3 potenciales, en zonas como Jesús María, Buenos Aires y Oncativo.

Además, consolidamos el corralón en seco, con productos y servicios de primera calidad, que incluye la distribución oficial de las marcas de primera línea en el mercado, como Durlock, Eternit, LP, Ternium, Sinteplast, Weber, entre otros. Disponemos de un amplio y permanente stock y de esta manera nos integramos y damos un servicio adicional a nuestros clientes.

V.RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

En el año 2022, **EDISUR S.A.** ha mostrado una evolución positiva en su resultado, a pesar del particular contexto macroeconómico por el que atraviesa el país.

Los Ingresos por venta ascienden a \$5.285.108.654,50, aumentando un 132% respecto al ejercicio anterior. Esto se debe en gran medida a que en el año 2022 se comenzaron a entregar posesiones de los emprendimientos Cuestas de Manantiales, Campos de Manantiales y Pampas de Manantiales. También incidió de manera significativa en este rubro, las posesiones de Housing de Miradores II y Flats del Parque.

Debido a lo mencionado y a la eficiencia en los costos, el margen bruto mejoró significativamente.

De la misma forma, el Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (VNR) asciende a \$ 2.355.921.957,46, aumentando un 70% respecto al año anterior. Esta variación se debe a la inversión que realiza la empresa en aquellos emprendimientos que están en pleno avance de obra, sobre los cuales hay operaciones concertadas. Los principales emprendimientos que contribuyeron de manera significativa al incremento del VNR son Abras de Manantiales, lanzado en el año 2021, y al cierre de este ejercicio cuenta con el 69% de operaciones concertadas. Adicionalmente, favorecieron al incremento de este rubro los siguientes emprendimientos: Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales y Housing de Miradores II.

Asimismo, el rubro Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) arroja una pérdida de \$321.638.422,52 como consecuencia principalmente del efecto neto del ajuste por inflación contable y de la valuación al costo de reposición de las unidades en stock con destino a futuros proyectos, dada por la consolidación de la zona y la constante inversión en obras.

Por otro lado, el rubro Otros ingresos y egresos asciende a \$1.747.465.550,90, aumentando un 145% respecto al ejercicio anterior. Este rubro se compone principalmente por los resultados de los fideicomisos en los que Edisur S.A. participa en calidad de fiduciante beneficiario, siendo Fideicomiso Edisur I donde se observa el incremento más significativo, ya que en este ejercicio tuvo un avance de obra importante.

En función a lo mencionado precedentemente, se observa que **EDISUR S.A.** arroja un Resultado Neto positivo de \$2.346.449.539,35 representando un incremento del 48% respecto al periodo anterior.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad asciende al cierre a \$ 8.794.801.831,04 aumentando un 36% comparado con el año anterior.

El Activo Total de la empresa se ubicó en \$ 30.012.026.691,32 alcanzando un incremento del 12% respecto al periodo 2021.

Nuevamente el rubro más significativo dentro del Activo es el de Bienes de Cambio, que asciende a \$23.023.402.918,28 (entre corriente y no corriente), evidenciando una suba del 11% respecto al año anterior. Esto se debe principalmente a que la sociedad invierte activamente para avanzar en las obras de los emprendimientos en marcha, entre los que se encuentran: Lomas de Manantiales, Housing de Miradores II, Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales, Miradores de Manantiales II, Abras de Manantiales y Flats del Parque. A esto se agrega la revalorización de terrenos en reserva dentro de Manantiales.

Respecto al Pasivo Total de la sociedad, se observa que aumentó un 5%, generado principalmente por el compromiso asumido por **EDISUR S.A** en ejecutar y entregar las obras en los emprendimientos que están en marcha como así también por los préstamos tomados por la empresa.

Flujo de Efectivo

En lo referente a la situación financiera, a lo largo del ejercicio se produjo un aumento del efectivo y equivalentes de \$787.428,71 con un saldo al final de \$262.537.774,94.

Las actividades operativas muestran una generación de flujo netos de fondo de \$2.423.401.990,32 el cual fue utilizado durante el ejercicio para realizar distintas actividades de inversión y financiación, entre las cuales se destacan:

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

Principales índices

PRINCIPALES INDICES	2022	2021	VARIACION
LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC)	1,03	1,78	-42%
SOLVENCIA (A/P)	1,41	1,32	7%
ENDEUDAMIENTO (P/PN)	2,41	3,14	-23%
INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A)	0,58	0,68	-15%
RENTABILIDAD DEL PN (ROE)	0,27	0,25	9%
MARGEN BRUTO	0,29	0,09	217%

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

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

VI. PROYECTOS: EDISUR S.A

	Proyecto	Año de Lanzamiento	Categoría	Zona	Estado	Unidades comercializadas			% AVANCE DE OBRA
						Lotes	Dtos.	% OPERACIONES CONCRETADAS	
PROYECTOS PROPIOS	CAÑUELAS VILLAGE	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	150		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE II	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	134		100%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE III	2012	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	136		97%	100%
	CLAROS DEL BOSQUE IV	2014	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	118		89%	100%
	CASONAS DEL SUR II	2010	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		121	98%	100%
	TERRANOVA I	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	23		100%	100%
	TERRANOVA II ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	57		100%	100%
	TERRANOVA III ETAPA	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	21		100%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES	2011	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	235		99%	100%
	MIRADORES DE MANANTIALES II	2013	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	254		85%	98%
	LOMAS DE MANANTIALES	2014	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	166		71%	99%
	HOUSING DE MIRADORES	2016	HOUSING	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		144	98%	75%
	CAÑUELAS CHICO	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	76		100%	97%
	CAMPOS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	481		80%	48%
	CUESTAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	733		84%	52%
	PAMPAS DE MANANTIALES	2017	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	396		80%	44%
	CASAS E	2018	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO		4	100%	100%
CASAS MIRADOR	2018	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		24	67%	84%	
SHOP MIRADORES	2018	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		20	65%	63%	
FLATS DEL PARQUE	2019	CONDOMINIO	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA		166	26%	34%	
ABRAS DE MANANTIALES	2021	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	680		69%	25%	
FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES	ALTOS DE MANANTIALES	2006	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	255		100%	100%
FIDEICOMISO MANANTIALES	CASONAS DE MANANTIALES	2009	CONDOMINIO	SUR	ENTREGADO		190	92%	100%
	RIBERAS DE MANANTIALES	2010	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	216		99%	100%
	COSTAS STUDIO	2022	COMERCIAL	SUR	CONSTRUCCION		34	6%	8%
	AMPLIACION ALTOS DE MANANTIALES	2013	URBANIZACION	SUR	ENTREGADO	41		100%	100%
	COSTAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	205		63%	98%
FIDEICOMISO SANTINA NORTE	SANTINA NORTE	2011	URBANIZACION	NORTE	ENTREGADO	393		100%	100%
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA	LA CASCADE I - ETAPA I	2013	COUNTRY	SUR	ENTREGADO	157		100%	100%
	LA CASCADE I - ETAPA II	2015	COUNTRY	SUR	CONSTRUCCION	152		99%	93%
FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	114		100%	96%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II	2011	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	142		100%	96%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	120		98%	96%
	SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	115		99%	96%
FIDEICOMISO EDISUR I	PRADOS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	375		75%	84%
	SOLARES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	380		81%	84%
	TERRAZAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	455		66%	73%
	COLINAS DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	418		82%	73%
	RINCONES DE MANANTIALES	2015	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	484		90%	56%
	QUEBRADAS DE MANANTIALES	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	525		83%	56%
	BRISAS DE MANANTIALES	2020	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCION	236		84%	66%
FIDEICOMISO SAN CARLOS	MANSOS - TIERRA DEL SUR	2016	URBANIZACION	SUR	CONSTRUCCIÓN - ENTREGA	164		96%	93%
TOTAL						8.640	703		

VII 1. Claros del Bosque

- ✓ *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.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*



Categoría: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 160.467m²

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.



VII 2. Claros Village

- ✓ *Este proyecto fue dividido en dos etapas. La primera etapa con un 97% de operaciones concretadas y la segunda con un 89%.*
- ✓ *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.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

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



VII 3. Terranova

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*



Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 53.944m²

Unidades: 101 lotes de 360m²

Características: Ingreso de jerarquía
- Espacios verdes - Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia



VII 4. Cañuelas Village

- ✓ *Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado que presenta casas construidas y vecinos viviendo.*

Categoría: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 43.032 m²

Unidades: 23 lotes de 1.300m²

Características: Ingreso de jerarquía -
Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación –Vigilancia

CAÑUELAS
Village
URBANIZACION



VII 5. Miradores de Manantiales

- ✓ *Este proyecto está dividido en dos etapas. La primera con 235 lotes alcanza el 99% de operaciones concretadas. Por su parte, la segunda etapa de 264 lotes cuenta con el 85% de operaciones.*
- ✓ *Ambas etapas se encuentran con un importante número de casas construidas y familias viviendo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 231.068m²

Unidades: 493 lotes de 250 m²

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

miradores
manantiales



VII 6. Lomas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento cuenta con un 71% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Se encuentra con un grado de avance del proyecto del 99%.*

lomas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 135.499 m²

Unidades: 166 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.

VII 7. Casonas del Sur II

- ✓ *En este proyecto las tres Casonas se encuentran 100% construidas y entregadas junto a los amenities.*
- ✓ *Presenta un 98% de operaciones concretadas.*

CASONAS
Del SUR II
CONDOMINIO PRIVADO

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Zona Sur de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 14.500 m²

Superficie cubierta: 15.204 m²

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

Características: Ingreso de jerarquía y controlado – Jardines parqueizados – Recorridos peatonales – Riego por aspersión - Cocheras cubiertas – Cerco perimetral - Vigilancia

Amenities: Club House – Quincho con asadores - Pileta – Gimnasio



VII 8. Housing de Miradores

- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y cuenta con un 98% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *La construcción es llevada a cabo con el sistema EMMEDUE.*
- ✓ *Cuenta con certificación EDGE. (Construcción sostenible y eficiente).*

housing de
miradores
manantiales

Categorización: Housing

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 24.789 m²

Unidades: 144 casas de 1,2 y 3 dormitorios con patios, asador y cochera

Características: Infraestructura integral subterránea – Control de ingresos y egresos – Vigilancia – Quinchos



VII 9. Campos de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2022 se continuó sumando unidades a comercializar, mostrando al cierre un 80% de operaciones concretadas y un 48% de avance de obra.*

campos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 90.528 m²

Unidades: 481 lotes de 300 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes– Vigilancia – Pavimentación.



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VII 10. Cuestas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2022 se continuó sumando unidades a comercializar, mostrando un 84% de operaciones concretadas al cierre.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio se encuentra con un 52% de avance en las obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 107.043,75 m²

Unidades: 733 lotes de 260 y 300 m²

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes – Vigilancia – Pavimentación

cuestas
manantiales



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VII 11. Pampas de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Campos y Cuestas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2022 se continuó sumando unidades a comercializar, presentando al cierre del ejercicio un 80% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Las obras del loteo muestran un avance del 44% al 31.12.2022.*

pampas
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 89.428 m²

Unidades: 3960 lotes de 350 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes – Vigilancia – Pavimentación



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VII 12. Casas E

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *Las 4 unidades fueron terminadas y entregadas durante el año 2018. Fueron contruídas por nuestra fábrica Steelplex, utilizando el método Steel Frame.*

Categorización: Casas

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

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

casa 



VII 13. Shop Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre se encontraban comercializados el 65% de las Unidades.*
- ✓ *Se encuentra en pleno avance de obra, y llegó a Manantiales para convertirse en el primer emprendimiento de carácter comercial en el sector.*

Categorización: Comercial Miradores

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 285 m² promedio cada uno.

Unidades: 20 locales

Superficie locales: 207 m² cubiertos.

Características: Cuentan con entrepiso. Dársenas de estacionamiento.

Método Constructivo: Steel Frame.



VII 14. Casas Mirador

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el mes de octubre de 2018.*
- ✓ *Al 31.12.2022 se cuenta con un 67% operaciones concretadas y un 84% de grado de avance en sus obras.*

Categorización: Casas

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

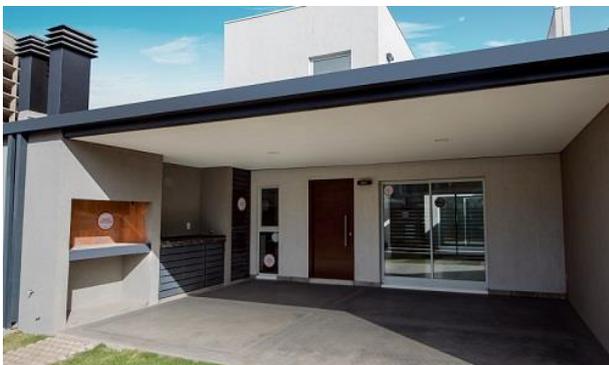
Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 3.480 m²

Unidades: 24 casas de 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación

Método Constructivo: Steel Frame.



VII 15. Cañuelas Chico

- ✓ *Este loteo fue lanzado en el año 2017.*
- ✓ *El emprendimiento se encuentra consolidado con el 100% de operaciones concretadas.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

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 desde 360 m²

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes - Pavimentación



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VII 16. Flats del Parque

- ✓ *La primera etapa cuenta con tres torres con un total con 88 unidades,*
- ✓ *La primera torre de 36 departamentos, cuenta con un 80% de operaciones concretadas. La segunda torre de 16 departamentos cuenta con un 44% de operaciones concretadas. La tercer torre de 36 departamentos cuenta con un 19% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Durante el 2022 se continuó con el proceso de entrega de unidades en la torre 1 que ya cuenta con personas viviendo.*

Categorización: Edificio

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2019

Superficie del terreno: 16.645 m²

Unidades: Primera etapa 88 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea – Salón de Usos Múltiples – Quinchos – Pileta - Patio central con Gimnasio al aire libre y juegos para chicos



VII 17. Abras de Manantiales

- ✓ *Emprendimiento lanzado en septiembre del 2021 con un gran éxito comercial.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio se muestra un 69% de operaciones concertadas en las unidades lanzadas.*
- ✓ *Las obras del loteo comenzaron también en el ejercicio 2021 llegando al cierre a un 25% de avance de obra.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2021

Superficie del terreno: 280.000 m²

Unidades: 680 lotes de 250, 300 y 360 m².

Características: Infraestructura integral subterránea – Espacios Verdes – Vigilancia – Pavimentación

ABRAS
MANANTIALES



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VII 18. Las Quin VII 18. Las Quinchas

✓ *Paseo Gastronómico a cielo abierto, un lugar de encuentro y recreación con opciones gastronómicas de diversos rubros y para diferentes momentos del día.*



Categorización: Paseo Gastronómico

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2021

Superficie del terreno: 3.470 m²

Unidades: 7 locales. Suman en total 600 m² cubiertos y 650 m² semicubiertos.

Características: Estacionamiento propio – Equipamiento exterior – Iluminación – Plaza de acceso público – Espacios para sentarse



VII. 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; Costas Studio
- 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, Quebradas y Brisas de Manantiales
- Fideicomiso San Carlos: Mansos Tierra del Sur
- Fideicomiso La Victoria
- Fideicomiso Sinpecor
- Fideicomiso Pilares II
- Fideicomiso Terrazas de la Cañada
- Fideicomiso Torre Aurum

VIII 1. Altos de Manantiales

- ✓ *Proyecto finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Emprendimiento consolidado, con casas construidas y vecinos viviendo.*

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2006

Superficie del terreno: 128.700m²

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



VIII 2. La Cascada County Golf

- ✓ *Este proyecto se dividió en dos etapas. En la primera se finalizaron las obras y se entregaron los lotes. El country presenta una importante consolidación con casas construidas y familias viviendo.*
- ✓ *La segunda etapa se encuentra en un 93% de avance en las obras al cierre del ejercicio.*

la cascada
country golf
manantiales

Categorización: Country

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Superficie del terreno: 1.200.000 m²

Unidades: 309 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



VIII 3. Casonas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra totalmente construido y entregado a sus propietarios.*
- ✓ *Presenta un 92% de operaciones concretadas y un 100% de avance en las obras del emprendimiento.*

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

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

casonas
manantiales



VIII 4. Riberas de Manantiales

- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación, casas construidas y vecinos viviendo.*
- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 99% de las operaciones concretadas.*

riberas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

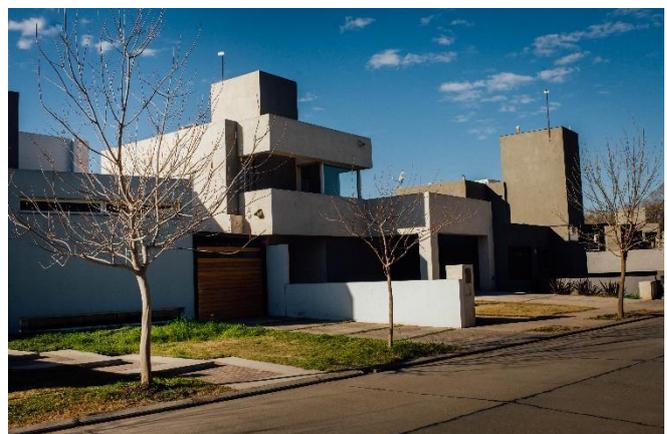
Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 134.601m²

Unidades: 216 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



VIII 5. Ampliación Altos de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un gran nivel de consolidación, casas construidas y vecinos viviendo.*

altos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2013

Superficie del terreno: 21.222m²

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



VIII 6. Costas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra con un avance del 98% en sus obras.*
- ✓ *Durante el año 2022 se continuó agregando unidades a comercializar mostrando al cierre un 63% de operaciones concretadas.*

costas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 48.000 m²

Unidades: 205 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.

VIII 7. Santina Norte

- ✓ *Este proyecto se encuentra finalizado y con el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Presenta un importante nivel de consolidación. Casas construidas y vecinos viviendo.*



Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Noroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 339.194m²

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



VIII 8. Prados de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 75% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance un avance del 84% en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

prados
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 375 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



VIII 9. Solares de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 81% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra un avance del 84% al cierre del ejercicio 2022 en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 380 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia

solares
manantiales



VIII 10. Colinas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto cuenta con un 82% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo del 73%.*

colinas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 418 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.

VIII 11. Terrazas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 66% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

terrazas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 455 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.

VIII 12. Quebradas de Manantiales

- ✓ *Al cierre del ejercicio presentó un 83% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 288.000 m²

Unidades: 525 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia

quebradas
manantiales



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.

VIII 13. Rincones de Manantiales

- ✓ *Al cierre del ejercicio presentó un 90% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 210.000 m²

Unidades: 484 lotes de 250, 300 y 360 m²- Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia

rincones
manantiales



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.

VIII 14. Brisas de Manantiales

- ✓ *Al cierre del ejercicio muestra un 84% de operaciones concretadas en el emprendimiento.*
- ✓ *Muestra un avance del 66% en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2020

Superficie del terreno: 65.800 m²

Unidades: 236 lotes de 300 y 400 m²
Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea -
Pavimentación - Vigilancia

brisas
manantiales



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.

VIII 15. San Ignacio Village

- ✓ *Este emprendimiento fue dividido en distintas etapas. La etapa I y II presenta el 100% de sus unidades comercializadas.*
- ✓ *En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 98% y 99% respectivamente.*
- ✓ *Al cierre el emprendimiento se encuentra en un 96% de avance en las obras de infraestructura.*

san ignacio
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 291.051m²

Unidades: 489 lotes de 360 m² - Apto dúplex

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

Amenities: Salón de Usos Múltiples



VIII 16. Mansos – Tierra del Sur

- ✓ *Este proyecto presenta el 96% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Al cierre muestra un 93% de avance total en obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

**MANSOS**
Tierra del Sur



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.

VIII 17. Torrentes

- ✓ *Este emprendimiento se comenzó a comercializar a finales de año 2017.*
- ✓ *La primer casona se encuentra al 100% de avance de obra y la segunda se encuentra en proceso de construcción.*



Categorización: Contominio Privado

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

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

Amenities: Club House – Pileta – Plaza



VIII 18. Serranas

- ✓ *Se comenzó a comercializar en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio muestra grado de avance en sus principales rubros.*



Categorización: Edificio

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 4.760 m²

Unidades: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea – Multi Club House – Plaza central – Piscina – Solarium – Chill Book - Gimnasio



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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.

VIII 19. Costas Studio

- ✓ *Presentamos este complejo que mixtura locales comerciales y oficinas.*
- ✓ *Inaugura el corredor comercial de Bv Renault.*
- ✓ *Durante 2022 se comercializó el primer bloque del proyecto.*

Categorización: Edificio Comercial y de Oficinas

Ubicación: Manantiales - Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba

Año de inicio: 2022

Superficie del terreno: 3.700 m²

Unidades: 40 oficinas y locales distribuidos en dos plantas

Características: Locales comerciales en planta baja y oficinas en planta alta - Estacionamiento



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

» Dimos la posesión de dos importantes macrolotes en Manantiales, uno de 72.470 metros cuadrados y el otro de 26.670 metros cuadrados para el desarrollo de dos proyectos residenciales.

» Realizamos la comercialización de más de 300 lotes de la urbanización Abras en Manantiales que corresponden a una segunda etapa del barrio, con lo cual colocamos prácticamente el 100% de los lotes del proyecto.

» Constituimos el Fideicomiso Torre Aurum para el diseño y construcción de una torre en altura con 54 departamentos y 2 locales comerciales, ubicado en el Barrio Nueva Córdoba.

» Donamos 20.340 metros cuadrados a Fasta (Fraternidad de Agrupaciones Santo Tomas de Aquino) para la construcción de un centro educacional y cultural de más de 5.800 metros cuadrados en Manantiales.

» Inauguramos Las Quinchas el primer paseo gastronómico a cielo abierto en Manantiales. Cuenta con 7 locales para uso gastronómico que alquilamos a primeras marcas en rubros como cafetería, heladería, hamburguesería, pizzería, cervecería, entre otros. La gestión y administración queda nuestro cargo.

» En el mes de marzo firmamos un acuerdo con el Banco de la Provincia de Córdoba para que propietarios de 9 barrios de Manantiales accedan a créditos hipotecarios para la construcción con boleto de compraventa.

» En el mes de noviembre, celebramos un nuevo acuerdo con el Banco de la Provincia de Córdoba, que permite la compra de departamentos con boleto de compraventa en Flats de Parque con crédito hipotecario a tasa cero y hasta 20 años de plazo.

X. PROYECCIONES FUTURAS

Comenzamos a transitar el 2023 con expectativas y proyectos por delante. También con la atención puesta en que el año va a estar atravesado por una cargada agenda electoral, que vuelve a ser un momento para repensar el proyecto de país que pretendemos. También una oportunidad para que como sociedad acordemos aspectos claves a definir y seguir en ámbitos como educación, salud, economía, seguridad para que el nuevo gobierno tenga la responsabilidad, compromiso y convicción de un camino a seguir y no un volver a empezar con cada gestión.

Nuestra provincia, Córdoba, se consolidó como el segundo distrito del país de acuerdo con los datos arrojados del Censo 2022. En la provincia habitan cerca de cuatro millones de personas, lo que representa el 8,6 por ciento de la población total del país y se ubica en el ranking nacional sólo por debajo de la Provincia de Buenos Aires. Lo cual, confirma la importancia, centralidad y peso que debemos asumir en el contexto nacional y trabajar en ese sentido. Desde nuestro lugar como empresa, generadora de empleo y riqueza, nuestro compromiso sigue siendo invertir en la provincia, aspirando siempre a la excelencia en lo que hacemos y comprometiendo tiempo y trabajo también en otros ámbitos por fuera de nuestra actividad.

Respecto las proyecciones para el año, nuestro foco sigue siendo Manantiales, el proyecto urbanístico de más de 1.150 hectáreas con el que transformamos el sector suroeste de la ciudad de Córdoba. Allí vamos a continuar la consolidación de las alianzas con instituciones, empresas y marcas que también forman parte del proyecto con sus productos y servicios. Comunicacionalmente lo hemos conceptualizado como Manantiales Plataforma 360. Entendemos al emprendimiento como una base sólida para proyectos residenciales, comerciales, corporativos, institucionales y de servicios. Contamos con tierra en reserva para estos destinos, lo que habilita un abanico infinito de oportunidades y negocios.

Respecto a los lanzamientos residenciales, vamos a renovar la oferta de lotes y departamentos: trabajamos una nueva urbanización en 150 hectáreas con una propuesta renovada y superadora donde conviven lotes para uso residencial y otros con destino comercial; proyectamos departamentos en una nueva etapa de Flats del Parque (condominio de tres torres de baja altura con amenities); preparamos el lanzamiento comercial de Serranas (torre en altura con amenities) y proyectamos un nuevo condominio privado de dos Casonas con departamentos bajo el modelo Desarrollador de Desarrollistas (nosotros aportamos la tierra y know how, mientras que Corbe, una empresa del rubro, asume la inversión y construcción).

Asimismo, proyectamos profundizar la relación institucional con el Banco de la Provincia de Córdoba incorporando nuevos emprendimientos que apliquen a la línea de crédito hipotecario Bancor tasa 0 que brinde la posibilidad a más clientes llegar a la vivienda propia y así contribuir a los ingresos de la compañía.

Fuera de Manantiales, avanzamos en un edificio de departamentos en el barrio Nueva Córdoba con el que volvemos a tener presencia en este mercado que siempre posee un movimiento y demanda particulares.

Asimismo, vamos a ampliar la línea comercial en Manantiales con el lanzamiento de Costas Studio, un complejo con oficinas y locales, como puntapié de una propuesta orientada a profesionales para instalar consultorios y oficinas.

Manantiales también abre la posibilidad al desarrollo industrial. En nuestro caso contamos con Windplex, fábrica de aberturas de aluminio principalmente para el abastecimiento interno y Steelplex, una fábrica de perfiles de acero galvanizado con el sistema steel frame. La construcción se encuentra ante el desafío de reinventarse, de innovar y encontrar nuevos métodos para proveer soluciones a los clientes, en términos de plazos, eficiencia y sustentabilidad

En esta línea, trabajamos en Steelplex, por eso duplicamos su estructura con dos nuevas naves que nos permite ampliar la capacidad productiva. Asimismo, apuntamos a la construcción modular con la producción de módulos trasladables que se realizan un 90% en fábrica y el 10% restante en obra, es decir *in situ*, que corresponde al movimiento de suelos, fundaciones y detalles de terminaciones. Estos módulos son combinables y versátiles a distintos usos como residenciales, comerciales y turísticos, entre otros. Esta construcción tiene como eje la rapidez y eficiencia. Se logra mayor eficiencia energética por el 40% de ahorro en energía, de consumo de agua, la reducción de desperdicios en materiales y el mejor control de recursos. Entendemos a este como el camino a seguir, ya que es necesario reducir costos y tiempos de obra, lo cual la innovación y tecnología aplicada a la construcción ofrecen esa oportunidad.

Asimismo, el crecimiento y proyección que tiene Steelplex hacen que esta unidad de negocio tenga vuelo propio. Por lo tanto, vamos a trabajar un tratamiento societario, técnico y comercial diferenciado durante el año. Además, es el puntapié para que proyectemos en un predio de 7 hectáreas, próximo a sus instalaciones, un parque de negocios para la radicación de industrias limpias y de logística de bajo impacto.

También, Manantiales se convierte en sede de Casa FOA durante abril de 2023. A partir de una alianza de marcas que logramos entre GRUPO EDISUR y la Fundación

Oftalmológica Argentina, esta prestigiosa muestra de interiorismo y diseño que anualmente se realiza en Buenos Aires, llega por primera vez al interior del país y particularmente a Córdoba. Será en nuestro Edificio Corporativo que tenemos en pleno avance de obra en Manantiales que será la vidriera nacional para más de 50 empresas y profesionales entre arquitectos y diseñadores.

Por último, nos encontramos en un buen momento como empresa, en una interesante etapa de madurez, con propuestas de valor diversas y multiplicidad de proyectos por delante. Contamos con una gran variedad de productos residenciales terminados y otros en etapa de lanzamiento, bancos de tierra con infraestructura, locales comerciales en funcionamiento y con posibilidades de expansión y tecnología constructiva que nos está permitiendo no solo mejorar el proceso sino también el producto final para el usuario. Logramos una amplia red de alianzas tanto con empresas e instituciones como con los distintos estamentos del sector público que nos impulsa a avanzar, superarnos y lograr beneficios que redundan en toda la comunidad.

Hoy se revalorizó el hogar como refugio, la familia busca desarrollar su vida completa en un mismo lugar, la comunidad vuelve a ser un eje central donde los servicios y los espacios verdes son fundamentales. En este sentido, si bien permanentemente repensamos lo que hacemos, también confirmamos que estamos en una línea correcta. Tenemos una forma de trabajar como empresa que tiene en cuenta lo que se denomina triple impacto, con avances por ejemplo en certificaciones en los emprendimientos que acreditan ahorro energético y de agua, acciones de contención e integración con barrios vecinos, pero somos conscientes que tenemos que estar atentos a nuevas tendencias que priorizan el cuidado del ambiente, donde se hace necesario una mayor coordinación entre lo público y lo privado. El gran desafío es entender cuáles son los cambios culturales profundos que se están y se van a seguir dando. Nosotros estamos muy activos y convencidos de que no hay que esperar qué mundo viene, sino trabajar fuerte para crear un escenario con propuestas innovadoras y superadoras a las actuales.

Córdoba, Marzo de 2023

EL DIRECTORIO

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2022**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2022

Índice

Composición del Directorio y de la Sindicatura

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas N° 1 a 11

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

Estados Contables Consolidados:

Estado de Situación Patrimonial Consolidado

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado

Nota N° 1 a los Estados Contables Consolidados

Informe de los Auditores Independientes

EDISUR S. A.

Composición del Directorio

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

Director Titular y Presidente: Horacio José Parga Villada

Director Titular y Vicepresidente: Rubén Hugo Beccacece

Director Titular: Fernando Alfonso María Reyna

Director Suplente: Gonzalo María Parga Defilippi

Composición de la Sindicatura

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

Síndico titular: Pablo José Centeno

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 18 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2022, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE EJERCICIO.

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

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

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

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL AL 31/12/2022

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades (Nota 3.1)	262.537.774,94	261.750.346,23	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	2.018.841.621,08	1.225.556.828,33
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	504.985.132,64	668.243.588,41	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	166.325.035,38	118.388.763,93
Otros Créditos (Nota 3.3)	371.548.155,62	362.722.573,86	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	262.457.692,51	258.408.413,47
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	11.612.739.899,35	7.375.341.636,99	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	7.845.117.031,36	1.875.682.841,98
			Préstamos (Nota 3.11)	860.181.551,56	815.683.588,83
			Otras Deudas (Nota 3.12)	1.281.231.184,44	579.277.016,32
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	12.751.810.962,55	8.668.058.145,49	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	12.434.154.116,33	4.872.997.452,86
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas (Nota 3.2)	633.413.631,35	216.708.669,85	Deudas Comerciales (Nota 3.7)	139.058.969,30	120.522.417,32
Bienes de Cambio (Nota 3.4)	11.410.663.018,93	13.336.272.161,88	Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8)	4.768.484,69	11.797.678,95
Otros Activos (Nota 3.5)	3.494.511.719,55	2.640.297.669,25	Cargas Fiscales (Nota 3.9)	3.679.568.031,32	1.919.050.972,76
Bienes de Uso (Anexo A)	1.212.567.119,91	1.095.570.679,11	Anticipos de Clientes (Nota 3.10)	4.160.288.480,63	10.289.602.896,52
Activos Intangibles (Anexo B)	495.633,52	678.828,61	Préstamos (Nota 3.11)	407.942.766,02	1.102.839.625,88
Participaciones Permanentes en Sociedades (Nota 3.6, Anexo C)	508.564.605,51	723.466.030,15	Otras Deudas (Nota 3.12)	391.444.011,99	1.915.888.848,36
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	17.260.215.728,77	18.012.994.038,85	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	8.783.070.743,95	15.359.702.439,79
TOTAL DEL PASIVO			TOTAL DEL PASIVO	21.217.224.860,28	20.232.699.892,65
			PATRIMONIO NETO		
			(según estado correspondiente)	8.794.801.831,04	6.448.352.291,69
TOTAL DEL ACTIVO	30.012.026.691,32	26.681.052.184,34	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	30.012.026.691,32	26.681.052.184,34

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022**
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ingresos por Ventas	5.285.108.654,50	2.276.647.394,82
Costo de Ventas (Anexo F)	(3.768.008.574,28)	(2.070.420.659,07)
Resultado Bruto	<u>1.517.100.080,22</u>	<u>206.226.735,75</u>
Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15)	2.355.921.957,46	1.387.687.270,17
Gastos de Administración (Anexo H)	(248.209.302,94)	(212.046.218,19)
Gastos de Comercialización (Anexo H)	(537.609.675,63)	(438.627.615,39)
Resultados de inversiones en entes relacionados (Nota 3.6)	(214.901.424,63)	9.533.406,74
Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13)	(321.638.422,52)	252.997.666,32
Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14)	1.747.465.550,90	713.842.114,15
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	<u>4.298.128.762,86</u>	<u>1.919.613.359,55</u>
Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b)	(1.951.679.223,51)	(335.887.440,54)
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>2.346.449.539,35</u>	<u>1.583.725.919,01</u>
Resultado por acción ordinaria		
Cantidad de Acciones	990.000	990.000
Resultado por Acción (Básico)	2.370,15	1.599,72

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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


PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

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


HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras expresadas en Pesos

RUBROS	Aportes de los Propietarios			Resultados Acumulados					TOTAL AL 31/12/2022	TOTAL AL 31/12/2021
	Capital Suscripto	Ajustes del Capital	Total	Ganancias Reservadas			Resultados no Asignados	Total		
				Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total				
Saldos al inicio del ejercicio reexpresados	9.900.000,00	237.633.862,79	247.533.862,79	49.506.772,57	4.567.585.737,32	4.617.092.509,89	1.583.725.919,01	6.200.818.428,90	6.448.352.291,69	4.864.626.372,68
Asignación de Resultados (1)					1.583.725.919,01	1.583.725.919,01	(1.583.725.919,01)	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia							2.346.449.539,35	2.346.449.539,35	2.346.449.539,35	1.583.725.919,01
Saldos al cierre del ejercicio	9.900.000,00	237.633.862,79	247.533.862,79	49.506.772,57	6.151.311.656,33	6.200.818.428,90	2.346.449.539,35	8.547.267.968,25	8.794.801.831,04	6.448.352.291,69

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 20/05/2022.

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

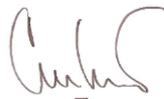
Cifras expresadas en Pesos

VARIACIONES DEL EFECTIVO	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo al inicio (Nota 3.1)	261.750.346,23	226.968.811,61
Efectivo al cierre (Nota 3.1)	262.537.774,94	261.750.346,23
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	<u>787.428,71</u>	<u>34.781.534,62</u>
CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO		
ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Resultado del ejercicio: Ganancia	2.346.449.539,35	1.583.725.919,01
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el período	943.394.151,72	437.037.292,51
Impuesto a las Ganancias devengado en el período	1.951.679.223,51	335.887.440,54
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A)	64.472.507,20	65.281.030,51
Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B)	352.474,41	420.419,83
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(253.446.505,73)	357.403.494,40
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(11.708.191,36)	(243.454.920,19)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(2.311.789.119,41)	(2.724.819.379,66)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	811.821.344,73	52.841.282,06
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	40.907.077,19	(55.037.641,36)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(176.359.616,53)	15.050.628,05
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	(159.880.226,51)	2.063.676.354,61
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(822.490.668,25)	(1.624.925.361,93)
Sub-Total	<u>(2.818.120.924,26)</u>	<u>(2.093.564.093,68)</u>
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>2.423.401.990,32</u>	<u>263.086.558,38</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(181.638.227,32)	(80.552.421,82)
Inversión en Fideicomisos	(854.214.050,30)	236.169.788,21
Participación en Sociedades	214.901.424,64	41.945.118,29
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(820.950.852,98)</u>	<u>197.562.484,68</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(645.281.871,48)	127.646.438,39
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	2.882.609,60	6.070.707,83
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(959.264.446,75)	(559.584.654,66)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.601.663.708,63)</u>	<u>(425.867.508,44)</u>
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	<u>787.428,71</u>	<u>34.781.534,62</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

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

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

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

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

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

- Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales: Loteo Altos de Manantiales

- Fideicomiso Altos de la Cañada: La Cascada Country Club

- Fideicomiso Manantiales: Casonas de Manantiales; Riberas de Manantiales; Ampliación Altos de Manantiales; Costas de Manantiales

- Fideicomiso Inmobiliario Santana Norte: Loteo Santana Norte

- Fideicomiso Edisur I: Loteos Prados, Solares, Colinas, Terrazas, Rincones, Quebradas y Brisas de Manantiales

- Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village: Loteo San Ignacio Village

- Fideicomiso San Carlos: Loteo Mansos - Tierras del Sur

- Fideicomiso La Victoria

- Fideicomiso Sinpecor

- Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II

- Fideicomiso Terrazas de Cañada

- Fideicomiso Manantiales Residences

- Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Construcción Torre Aurum

NOTA 2: BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS CONTABLES

2.1 Normas de presentación y valuación de los Estados Contables

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

2.2 Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

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

2.3 Unidad de medida

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

2.3 Unidad de medida (continuación)

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

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

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

2.4 Principales criterios de valuación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

2.4 Principales criterios de valuación (Continuación)

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

En junio de 2021 se promulgó la Ley 27.630, que establece una nueva estructura de alícuotas escalonadas para el impuesto a las ganancias con tres segmentos en relación al nivel de ganancia neta imponible acumulada. Las nuevas alícuotas son: 25% para las ganancias netas imponibles acumuladas de hasta \$7.604.948,57; 30% para el segundo tramo, que alcanzará ganancias imponibles de hasta \$76.049.485,68; 35% para ganancias imponibles superiores a los \$76.049.485,68. Dicha modificación será de aplicación para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021. Se han registrado en los presentes estados contables, los impactos que este cambio genera en el impuesto corriente y en los saldos de activos y pasivos diferidos netos, considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, el Directorio de la Sociedad se encuentra evaluando la posibilidad de determinar el Impuesto a las Ganancias del ejercicio computando los quebrantos de ejercicios anteriores ajustados por inflación, y efectuar una acción de repetición por el impuesto que se pudiera ingresar en exceso.

2.5 Información comparativa

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

En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2021 (expresados en moneda homogénea a la fecha de cierre).

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

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

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

2.6 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

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

3.1 DISPONIBILIDADES	31/12/2022	31/12/2021
Caja	59.280.276,84	82.208.312,22
Caja en Mon. Extranjera (Anexo G)	141.065.279,35	94.114.620,40
Fondos a Rendir	687.970,57	553.141,27
Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G)	426.293,88	1.939.331,88
Bancos Cta. Cte.	21.245.191,03	34.600.925,04
Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G)	23.377.573,64	19.708.763,25
Valores en cartera y otros valores	16.455.189,63	28.625.252,17
TOTAL	262.537.774,94	261.750.346,23
3.2 CRÉDITOS POR VENTAS		
<u>Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas	177.668.315,67	166.088.933,68
Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G)	117.909.233,98	159.720.553,74
Deudores por Ventas entes relacionados (Nota 8.a)	15.269.258,94	29.011.571,60
Deudores por Ventas a Plazo	138.389.776,25	44.183.618,12
Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G)	55.748.547,80	269.238.911,27
Subtotal Corrientes	504.985.132,64	668.243.588,41
<u>No Corrientes:</u>		
Deudores por Ventas a Plazo	633.413.631,35	216.708.669,85
Subtotal No Corrientes	633.413.631,35	216.708.669,85
TOTAL	1.138.398.763,99	884.952.258,26

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.3 OTROS CRÉDITOS	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Corrientes:</u>		
I.V.A. Saldo a favor	210.046.290,61	124.584.503,15
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	0,00	41.618.519,65
Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias	0,00	8.894.565,26
Otros Créditos Impositivos	1.564.283,24	35.432.971,79
Imp. Bienes Personales a recuperar	37.247.042,06	46.497.086,20
Saldos con sociedades controladas (Nota 8.a)	4.739.112,15	7.026.025,47
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	5.169.767,12	5.765.463,40
Intereses a Cobrar	880.000,00	1.714.180,00
Intereses pagados por adelantado	35.921.352,65	46.241.300,20
Anticipos honorarios Directores (Nota 8.a)	63.625.000,00	29.063.142,80
Créditos Varios	12.355.307,79	15.884.815,94
TOTAL	<u><u>371.548.155,62</u></u>	<u><u>362.722.573,86</u></u>

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

3.4 BIENES DE CAMBIO

<u>Corrientes:</u>		
Unidades Terminadas y en Curso:		
Casonas del Sur II	158.059.600,51	172.262.910,02
Terranova	1.930.694,23	1.818.763,63
Altos de Manantiales	311.244.609,10	293.645.341,91
Claros del Bosque	98.333.042,44	97.223.564,60
Miradores de Manantiales I	47.810.422,61	52.820.617,35
Miradores de Manantiales II	540.140.794,94	579.358.716,66
Miradores de Manantiales - locales comerc.	38.415.870,07	52.190.125,78
Cañuelas Chico	10.265.333,22	10.888.741,57
Lomas de Manantiales	2.070.777.119,22	2.030.203.553,24
Housing de Miradores II	472.890.431,25	1.175.285.761,31
Flats del Parque	323.209.212,16	591.324.749,00
Casas Mirador	111.158.718,16	151.970.160,84
Casas Modelo	31.236.735,84	27.553.660,57
Club Manantiales	404.590.649,29	0,00
Las Quinchas	364.212.383,45	0,00
Housing de Miradores II	584.287.269,20	0,00
Cocheras Manantiales	36.683.028,26	0,00
Cuestas de Manantiales	1.888.875.147,07	0,00
Pampas de Manantiales	987.752.134,02	0,00
Campos de Manantiales	1.142.892.466,86	0,00
Potrillo	39.024.636,42	0,00
Otras obras en curso	127.261.693,82	0,00
Materiales de Construcción	52.064.136,41	52.824.591,46
Anticipos a Proveedores	1.115.113.607,88	882.477.635,14
Terrenos	160.681.540,17	630.994.992,88
Bienes en Propiedad Fiduciaria	30.326.947,69	30.326.947,69
Otros Bienes de Cambio	463.501.675,06	542.170.803,34
Subtotal Corrientes	<u>11.612.739.899,35</u>	<u>7.375.341.636,99</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos por Compra de Inmuebles	1.187.071.787,98	1.026.460.421,26
Obras en Curso:	0,00	300.338.720,38
Cocheras Manantiales	0,00	34.347.455,63
Cuestas de Manantiales	0,00	1.331.707.302,37
Pampas de Manantiales	0,00	704.965.139,46
Campos de Manantiales	0,00	886.232.563,29
Abrams de Manantiales	1.338.264.132,60	396.249.497,61
Flats del Parque	272.766.005,65	123.645.658,32
Housing del Parque	123.670.908,18	123.461.495,70
Potrillo	0,00	20.713.353,81
Otras obras en curso	0,00	59.159.545,38
Bienes en Propiedad Fiduciaria	169.745.945,65	171.073.342,87
Terrenos	8.319.144.238,87	8.157.917.665,80
Subtotal No Corrientes	<u>11.410.663.018,93</u>	<u>13.336.272.161,88</u>
TOTAL	<u><u>23.023.402.918,28</u></u>	<u><u>20.711.613.798,87</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

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



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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

3.5 OTROS ACTIVOS	31/12/2022	31/12/2021
<u>No Corrientes:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 8.a)	3.118.644,96	5.524.428,39
Fideicomiso Manantiales (Nota 8.a)	463.393.019,26	440.529.235,62
Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 8.a)	233.375.026,00	223.611.059,21
Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 8.a)	40.037.186,12	75.200.535,96
Fideicomiso San Carlos (Nota 8.a)	12.168.310,41	1.457.280,02
Fideicomiso Edisur I (Nota 8.a)	2.116.630.674,10	727.106.767,82
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village (Nota 8.a)	156.656.065,46	0,00
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a)	462.173.890,60	1.163.148.400,51
Fideicomiso Inmobiliario de Admin. y Construcc. Torre Aurum (Nota 8.a)	5.765.835,75	0,00
Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II (Nota 8.a)	1.193.066,89	3.719.961,72
TOTAL	3.494.511.719,55	2.640.297.669,25

3.6 PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES

Participaciones Permanentes en Sociedades (Anexo C)	508.564.605,51	723.466.030,15
---	-----------------------	-----------------------

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 inscritas en el Registro Mercantil de Madrid, cuya actividad principal es de inversión.

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

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

3.7 DEUDAS COMERCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Proveedores	105.777.128,16	146.208.624,15
Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a)	1.059.132,79	31.698,30
Valores Girados y Diferidos a Pagar	1.531.033.324,17	672.728.957,81
Provisión Proveedores	93.353.090,29	132.827.499,38
Fondos de Reparación a Pagar	23.952.016,20	24.418.801,67
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles	7.675.768,67	7.675.768,67
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	255.991.160,80	241.665.478,35
Subtotal Corrientes	2.018.841.621,08	1.225.556.828,33
<u>No Corrientes:</u>		
Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G)	139.058.969,30	120.522.417,32
Subtotal No Corrientes	139.058.969,30	120.522.417,32
TOTAL	2.157.900.590,38	1.346.079.245,65

3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

<u>Corrientes:</u>		
Remuneraciones a Pagar	72.042.263,88	63.192.003,69
Aportes y Contribuciones a Pagar	50.981.221,43	45.342.618,89
Plan de pago Sindicatos a Pagar	1.379.199,34	2.886.552,73
Plan de pago SUSS a Pagar	41.922.350,73	6.967.588,62
Subtotal Corrientes	166.325.035,38	118.388.763,93
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de pago Sindicatos a Pagar	4.768.484,69	11.797.678,95
Subtotal No Corrientes	4.768.484,69	11.797.678,95
TOTAL	171.093.520,07	130.186.442,88

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

3.9 CARGAS FISCALES	31/12/2022	31/12/2021
<u>Corrientes:</u>		
Provisión Impuesto a las Ganancias a Pagar	198.741.494,23	0,00
Menos:		
Saldo a favor Imp. a las Ganancias	(32.424.058,92)	0,00
Retenciones y percepciones Imp. a las Ganancias	(19.766.396,63)	0,00
Imp. a los Créditos Bancarios Computable	(41.845.737,56)	0,00
Subtotal Imp. a las Ganancias a Pagar	<u>104.705.301,12</u>	<u>0,00</u>
Retenciones a Depositar	7.151.164,01	17.860.034,94
Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar	23.035.425,77	66.824.103,38
Imp. Inmobiliarios a Pagar	29.934.113,08	38.931.592,28
Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar	1.835.241,10	19.925.247,26
Imp. Automotores a Pagar	645.422,70	966.628,70
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	246.094,32	400.942,52
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	13.822.331,58	50.257.231,95
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	58.224.680,93	24.558.723,73
Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. Cba. a Pagar	3.374.711,04	0,00
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	525.843,92	8.289.727,03
Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto	3.558.320,10	4.241.869,46
Intereses Impositivos Devengados a Pagar	<u>15.399.042,84</u>	<u>26.152.312,22</u>
Subtotal Corrientes	<u>262.457.692,51</u>	<u>258.408.413,47</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar	13.731.955,18	0,00
Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar	48.211,41	1.118.216,65
Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar	5.472.494,13	10.261.022,68
Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar	991.232,50	2.410.228,29
Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a)	<u>3.658.199.234,42</u>	<u>1.905.261.505,14</u>
Subtotal No Corrientes	<u>3.679.568.031,32</u>	<u>1.919.050.972,76</u>
TOTAL	<u><u>3.942.025.723,83</u></u>	<u><u>2.177.459.386,23</u></u>

3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES

<u>Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Casonas del Sur II	1.232.326,12	1.232.326,13
Claros del Bosque	0,00	1.214.051,74
Miradores de Manantiales I y II	61.103.812,85	78.536.830,26
Lomas de Manantiales	277.522.224,62	330.961.549,82
Housing de Miradores II	993.941.086,57	431.173.079,87
Flats del Parque	120.338.032,08	430.786.125,28
Cuestas de Manantiales	1.732.928.631,52	0,00
Pampas de Manantiales	1.817.527.496,39	0,00
Campos de Manantiales	2.424.167.338,61	0,00
Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas	156.737.539,45	390.425.008,81
Otros Anticipos de Clientes	<u>259.618.543,15</u>	<u>211.353.870,07</u>
Subtotal Corrientes	<u>7.845.117.031,36</u>	<u>1.875.682.841,98</u>
<u>No Corrientes:</u>		
Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades:		
Housing de Miradores II	0,00	965.544.318,35
Flats del Parque	125.891.859,66	75.301.644,58
Cuestas de Manantiales	0,00	3.184.957.499,11
Pampas de Manantiales	0,00	2.215.460.809,23
Campos de Manantiales	0,00	2.342.086.785,57
Abras de Manantiales	4.034.396.620,97	1.501.576.803,31
Otros inmuebles	<u>0,00</u>	<u>4.675.036,37</u>
Subtotal No Corrientes	<u>4.160.288.480,63</u>	<u>10.289.602.896,52</u>
TOTAL	<u><u>12.005.405.511,99</u></u>	<u><u>12.165.285.738,50</u></u>

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

3.11 PRÉSTAMOS	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Corrientes:</u>		
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	1.283.583,08	2.788.716,53
Préstamos Banco Galicia	20.666.666,70	0,00
Préstamos Banco de Córdoba	3.333.329,28	13.135.545,66
Préstamos Banco Nación Argentina	5.000.000,00	15.583.454,51
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	17.251.033,31	24.693.215,26
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	297.161.603,81	260.806.427,46
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	75.805.826,94	135.073.367,88
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	4.286.878,31	4.349.241,55
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	41.360.169,42	58.079.377,07
Préstamos Prendarios Banco BBVA (Nota 5.e)	1.573.411,98	0,00
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.f)	354.166.666,70	262.970.796,15
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.g)	6.669.920,87	7.855.955,63
Tarjeta de Crédito a pagar	6.391.995,68	0,00
Intereses a Pagar bancarios	25.230.465,48	30.347.491,13
Subtotal Corrientes	860.181.551,56	815.683.588,83
<u>No Corrientes:</u>		
Préstamos Banco Nación Argentina	10.000.000,00	0,00
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	3.342.421,33	29.874.994,58
Préstamos Banco Galicia	23.250.000,00	0,00
Préstamos Banco de Córdoba	3.055.564,00	12.445.128,54
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a)	123.611.111,16	482.654.218,50
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b)	61.774.570,03	235.066.364,02
Préstamos Banco BICE (Nota 5.c)	8.596.676,40	4.822.589,45
Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.d)	128.026.724,35	327.453.226,27
Préstamos Prendarios Banco BBVA (Nota 5.e)	452.365,45	0,00
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.g)	0,00	10.523.104,52
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.f)	45.833.333,30	0,00
Subtotal No Corrientes	407.942.766,02	1.102.839.625,88
TOTAL	1.268.124.317,58	1.918.523.214,71

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 \$186.916.106,39

3.12 OTRAS DEUDAS

<u>Corrientes:</u>		
Expensas a Pagar	280.319,60	584.883,81
Acciones a Integrar	204.394,55	470.551,27
Amojonados a Pagar	4.138.877,79	4.140.895,45
Fondos de Reserva a Pagar	104.676.045,50	61.541.736,05
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	701.732.881,52	82.521.370,04
Provisión Honorarios Directores a Pagar (Nota 8.a)	63.625.000,00	48.698.295,58
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G)	376.433.665,48	320.217.900,81
Otras deudas	140.000,00	2.663.428,61
Otras deudas (Nota 8.a)	30.000.000,00	58.437.954,70
Subtotal Corrientes	1.281.231.184,44	579.277.016,32
<u>No Corrientes:</u>		
Otras deudas (Nota 8.a)	0,00	58.437.954,70
Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village	0,00	41.229.246,18
Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos	0,00	322.142.064,24
Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G)	391.444.011,99	1.494.079.583,24
Subtotal No Corrientes	391.444.011,99	1.915.888.848,36
TOTAL	1.672.675.196,43	2.495.165.864,68

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

NOTA 3: COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS CONTABLES (Continuación):**3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM) 31/12/2022 31/12/2021**

Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	<u>(321.638.422,52)</u>	<u>252.997.666,32</u>
TOTAL	<u>(321.638.422,52)</u>	<u>252.997.666,32</u>

3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos Varios	35.738.431,18	35.255.106,93
Comisiones Ganadas	13.732.864,44	52.957.457,53
Resultado por Venta Bienes de Uso	0,00	25.258.493,68
Alquileres Cobrados	2.524.077,55	2.718.530,22
Donaciones efectuadas	(88.485.970,63)	(2.454.718,41)
Otros Egresos	(116.570.685,19)	(116.082.364,13)
Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6)	<u>1.900.526.833,55</u>	<u>716.189.608,33</u>
TOTAL	<u>1.747.465.550,90</u>	<u>713.842.114,15</u>

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

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

Resultado Valuación Bienes de Cambio al V.N.R.	2.355.921.957,46	1.387.687.270,17
	<u>2.355.921.957,46</u>	<u>1.387.687.270,17</u>

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

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

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

<u>Plazo</u>	<u>Créditos (por Ventas y otros Créd.)</u>	<u>Deudas Comerciales</u>	<u>Remunerac. y cargas sociales</u>	<u>Cargas Fiscales</u>	<u>Anticipos de Clientes</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Otras Deudas</u>
De plazo vencido	62.541.002,48	151.145.348,71	2.180.066,66	60.824.813,36	0,00	497.222,14	1.187.325.864,84
Sin plazo establecido	329.577.035,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A vencer:							
En el 1er. trim.	369.314.841,87	873.153.094,72	149.696.695,42	145.725.543,81	1.961.279.257,84	124.553.159,67	280.319,60
En el 2do. trim.	66.597.279,86	491.986.077,51	13.811.195,45	21.159.059,12	1.961.279.257,84	426.497.139,29	78.625.000,00
En el 3er. trim.	26.836.447,73	340.434.786,16	310.199,98	20.003.611,56	1.961.279.257,84	151.734.931,73	0,00
En el 4to. trim.	21.666.680,48	162.122.313,98	326.877,87	14.744.664,66	1.961.279.257,84	156.899.098,73	15.000.000,00
De 1 a 2 años	143.633.674,62	80.052.469,30	1.258.925,89	18.180.576,27	1.386.762.826,88	278.511.566,02	391.444.011,99
De 2 a 3 años	147.050.953,58	59.006.500,00	1.423.560,78	2.843.016,69	1.386.762.826,88	126.596.810,20	0,00
Más de 3 años	342.729.003,14	0,00	2.085.998,02	3.658.544.438,36	1.386.762.826,87	2.834.389,80	0,00
TOTALES	1.509.946.919,61	2.157.900.590,38	171.093.520,07	3.942.025.723,83	12.005.405.511,99	1.268.124.317,58	1.672.675.196,43

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a)	Pesos	1.193.066,89	15,70%

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

	<u>Moneda</u>	<u>Capital</u>	<u>Tasa Anual</u>
Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba	Pesos	420.772.714,97	entre 25% y 51%
Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina	Pesos	137.580.396,97	entre 69,5% y 73,56%
Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Bs.As.	Pesos	6.669.920,87	30%
Préstamos Hipotecarios Banco Macro	Pesos	169.386.893,77	30% y 35%
Préstamos Hipotecarios Banco Itaú	Pesos	400.000.000,00	64,5% y 74,5%
Préstamos Prendarios BBVA	Pesos	2.025.777,43	29%
Préstamos Banco de Córdoba	Pesos	6.388.893,28	24% y 31%
Préstamos Banco de Galicia	Pesos	43.916.666,70	35% y 69,75%
Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires	Pesos	20.593.454,64	30% y 35%
Préstamos Banco Nación Argentina	Pesos	15.000.000,00	75%
Préstamos Banco BICE	Pesos	12.883.554,71	18%
Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias	Pesos	1.283.583,08	entre 78% y 96%

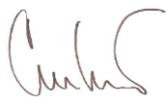
No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 5: BIENES DE DISPONIBILIDAD RESTRINGIDA - DEUDAS GARANTIZADAS

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba

a.1) Según consta en Escritura número 121 "A" celebrada el 27 de julio de 2016 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por la suma de \$15.000.000,00, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en segundo grado, siendo el bien hipotecado una fracción de terreno ubicada en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 112.068 del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$19.500.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, punitivos pactados, comisiones, impuestos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

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

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

a.2) Según consta en Escritura número 100 "A" celebrada el 05 de julio de 2019 ante Escribano Público Mario Moyano Centeno, titular del Registro Notarial número 200, Edisur S.A. celebró un contrato de apertura de líneas de crédito con el Banco de Córdoba S.A., los cuales se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca de los siguientes nueve inmuebles. a) Hipoteca en primer grado: 1) Un lote de terreno designado como lote veintinueve ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.960. b) Hipoteca en segundo grado: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.040. 4) Un lote de terreno designado como lote veintitrés ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.273.041. 5) Un lote de terreno designado como lote veinticuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula 1.273.043. Dichas matrículas corresponden al Registro General de Propiedades del Departamento Capital (11). El monto de la hipoteca constituida es de \$40.000.000,00 por capital, con más sus intereses compensatorios, eventuales moratorios, comisiones, impuestos, gastos, costas, costos y gastos que se devenguen, y demás accesorios que correspondieren de conformidad con lo dispuesto en el artículo número 2193 del Código Civil y Comercial.

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$40.000.000,00 se encontraba cancelado al cierre del ejercicio.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$125.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$90.277.777,80, resultando corriente \$41.666.666,64 y \$48.611.111,16 no corriente.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$30.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$20.000.000,00, resultando corriente \$7.500.000,00 y \$12.500.000,00 no corriente.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por 225.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$137.500.000,00, resultando corriente \$75.000.000,00 y no corriente \$62.500.000,00.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$26.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$4.333.333,40, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$25.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$4.166.666,70, resultando corriente en su totalidad.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

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

a) Préstamos hipotecarios Banco de Córdoba (continuación)

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$6.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$1.500.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$6.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$1.744.937,05, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$3.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$750.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$4.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$2.000.000,02, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$15.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$5.000.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$33.200.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$33.200.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$8.300.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$8.300.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$39.600.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$39.600.000,00, resultando corriente en su totalidad.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$72.400.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$72.400.000,00, resultando corriente en su totalidad.

b) Préstamos hipotecarios y prendarios del Banco Nación Argentina

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

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$107.203.838,29, resultando corriente \$61.259.336,16 y no corriente \$45.944.502,13.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

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

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

El saldo de la deuda hipotecaria (incluidos intereses capitalizados) ascendía al cierre del ejercicio a \$13.471.003,20, resultando corriente \$8.082.601,92 y no corriente \$5.388.401,28.

b.3) Mediante contrato celebrado el 27 de septiembre de 2022 con el Banco de Nación, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una Cargadora Hyundai modelo 562-HL745-9S dominio EPY91 por la suma de \$17.900.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Máquinas y Equipos.

El saldo de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$16.905.555,48, resultando corriente \$6.463.888,86 y no corriente \$10.441.666,62.

c) Préstamos Banco BICE

c.1) Según consta en operación celebrada el 21 de diciembre de 2016 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$10.000.000,00, con una tasa de interés del 18% nominal anual, en el marco del "Programa para la Financiación de Inversiones de Pequeñas y Medianas Empresas", resultante del Convenio suscrito entre el mencionado Banco y la Subsecretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional. Dicho crédito se encuentra garantizado en su totalidad con un "Certificado de Garantía Recíproca" emitido por ACINDAR PYMES S.G.R.

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$2.475.748,58, resultando corriente en su totalidad.

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

El saldo de capital de la deuda ascendía al cierre del ejercicio a \$10.407.806,13, resultando corriente \$18.11.129,73 y no corriente \$8.596.676,40.

d) Préstamos hipotecarios Banco Macro

d.1) Préstamo hipotecario del Banco Macro garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, según consta en la escritura número 367 suscripta con fecha 9 de junio de 2017 ante Escribano Fernando R. Helguero (titular del Registro Notarial número 121), sobre el siguiente inmueble:

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

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

d) Préstamos hipotecarios Banco Macro (continuación)

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 30% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$83.336.448,88, resultando corriente \$20.930.447,67 y no corriente \$62.406.001,21.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 35% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$86.050.444,89, resultando corriente \$20.429.721,75 y no corriente \$65.620.723,14.

e) Préstamo prendario Banco BBVA

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

El saldo de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a \$2.025.777,43, resultando corriente \$1.573.411,98 y no corriente \$452.365,45.

f) Préstamos hipotecarios Banco Itaú

Según consta en Escritura número 311 celebrada el 24 de agosto de 2018 ante Escribano Manuel Cabido, autorizante del Registro Notarial número 528, Edisur S.A. tomó un préstamo hipotecario otorgado por el Banco Itaú por la suma de \$20.000.000,00 expresados en cantidades de UVA (Unidades de Valor Adquisitivo Actualizables por "CER") en la fecha de desembolso, el cual se encuentra garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio, sobre un lote de terreno ubicado en Barrio Las Playas, suburbios Sub-Oeste del municipio de la Ciudad de Córdoba, Departamento Capital, designados según plano de mensura y subdivisión visado en Dir. Gral. de Catastro de la Provincia en Expediente número 0033-075550/2013 como lote 1 manzana 99, con una superficie total de siete mil ciento sesenta y siete metros, cuarenta y seis decímetros cuadrados, propiedad número 11-01-4.061.859-4 (designación catastral 30-19-099-001), Matrícula 1.163.486. El monto de la hipoteca constituida es de USD 1.300.000,00 por capital, con más sus respectivos intereses y accesorios legales y convencionales.

En el ejercicio anterior el saldo de la deuda hipotecaria original fue totalmente cancelada.

En el presente ejercicio se obtuvieron nuevos préstamos por un total de \$400.000.000,00 con la misma garantía hipotecaria descrita anteriormente. Los mismos se adeudan en su totalidad al cierre del ejercicio actual, resultando corriente \$354.166.666,68 y \$45.833.333,32 no corrientes.

g) Préstamos hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires

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

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$6.669.920,87, resultando corriente en su totalidad.

h) Inmueble "La Lonja"

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

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

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a USD 574.218,00, resultando corriente USD 459.369,60 y no corriente USD 114.848,40.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

NOTA 6: PARTICIPACIÓN EN RESULTADO CONTABLE DE FIDEICOMISOS

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

NOTA 7: IMPUESTO DIFERIDO

a) Composición del Impuesto Diferido	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo impositivo diferido		
Quebrantos en Impuesto a las Ganancias	0,00	216.258.368,71
Diferencias temporarias de valuación de Pasivos	<u>2.244.784.499,97</u>	<u>1.718.421.722,52</u>
Subtotal activo impositivo diferido	<u>2.244.784.499,97</u>	<u>1.934.680.091,23</u>
Pasivo impositivo diferido		
Diferencias temporarias de valuación de Activos	5.814.486.204,23	3.755.964.072,62
Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros	17.158.678,02	44.888.003,96
Diferimiento impositivo de resultados en operaciones de venta de bienes de cambio a largo plazo por aplicación del criterio del devengado-exigible (Ley Imp. a las Ganancias art. 24 inc. "a" y art. 65 inc. "a" Dto. Reglam.)	<u>71.338.852,14</u>	<u>39.089.519,79</u>
Subtotal pasivo impositivo diferido	<u>5.902.983.734,39</u>	<u>3.839.941.596,37</u>
Total impuesto diferido neto (pasivo)	(3.658.199.234,42)	(1.905.261.505,14)

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

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisión Impuesto a las Ganancias del ejercicio (Nota 3.9)	(198.741.494,23)	0,00
Variación neta del Impuesto Diferido	<u>(1.752.937.729,28)</u>	<u>(335.887.440,54)</u>
Total Impuesto a las Ganancias	<u>(1.951.679.223,51)</u>	<u>(335.887.440,54)</u>

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

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



PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

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

PARTE RELACIONADA	CRÉDITOS POR VENTAS	OTROS CRÉDITOS	OTROS ACTIVOS	DEUDAS COMERCIALES	OTROS DEUDAS
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	406.233,16	0,00	16.164,08	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	40.037.186,12	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	519.156,71	1.193.066,89	0,00	0,00
Fid. Edisur I	4.909.288,09	0,00	2.116.630.674,10	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	8.483,00	0,00	3.118.644,96	0,00	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	1.373.498,22	0,00	156.656.065,46	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	233.375.026,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	2.541.734,12	0,00	463.393.019,26	0,00	0,00
Fid. San Carlos	0,00	0,00	12.168.310,41	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	27.858,80	0,00	462.173.890,60	0,00	767.877.677,47
Fid. Torres de Manantiales I	1.641.289,39	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. de Adm. y Const. Torre Aurum	0,00	0,00	5.765.835,75	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	136.622,51	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	72.304,68	0,00	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	271,02	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria I SAU (controlada)	0,00	2.297.887,42	0,00	0,00	0,00
Edisur Subsidiaria II SAU (controlada)	0,00	2.441.224,73	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	4.767.107,32	4.035.179,04	0,00	1.042.968,71	30.000.000,00
Directores	0,00	63.625.000,00	0,00	0,00	63.625.000,00
	15.269.258,94	73.533.879,27	3.494.511.719,55	1.059.132,79	861.502.677,47

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

PARTE RELACIONADA	VENTAS GRAVADAS EN IVA	INTERESES GANADOS	ALQUILERES DE INMUEBLES GANADOS	COMPRAS	OTROS INT FINANCIEROS PERDIDOS
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2022
Emprendimientos Urbanos S.R.L.	0,00	2.037.155,26	51.000,00	0,00	0,00
Fid. Altos de la Cañada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Pilares de Manantiales II	0,00	1.926.097,96	0,00	0,00	0,00
Fid. Edisur I	22.221.951,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Housing Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Altos de Manantiales	0,00	0,00	0,00	53.605,83	0,00
Fid. Inmob. San Ignacio Village	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Inmob. Santina Norte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Manantiales	23.692.099,30	0,00	0,00	0,00	0,00
Fid. Torres de Manantiales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fiduciaria del Sur S.A.	0,00	442.265,27	51.000,00	0,00	0,00
Grupo Edisur S.A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Jardines del Sur S.A.	0,00	108.777,35	51.000,00	0,00	0,00
Lake View S.A.	0,00	19.000,75	51.000,00	0,00	0,00
Fid. Sinpecor	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Urbanizaciones Residenciales S.A.	50.964.470,90	13.346.536,98	51.000,00	16.948.358,04	0,00
	96.878.521,65	17.879.833,57	255.000,00	17.001.963,87	0,00

NOTA 9: GARANTÍAS OTORGADAS

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

NOTA 10: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRIPTOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

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

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

Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del "Convenio Urbanístico", Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 95,71%.

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 11: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Con fecha 27 de mayo de 2022 se celebró Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual resolvió aprobar el compromiso de los accionistas a no retirar reservas y resultados no asignados existentes a la fecha por el lapso de 18 meses desde la fecha de cierre del último balance (31 de diciembre de 2021).

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO A

BIENES DE USO**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	TRANSFERENCECIAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 31/12/2022	NETO RESULTANTE AL 31/12/2021	
						ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
								ALIC. ANUAL	MONTO			
MUEBLES Y ÚTILES	95.297.776,48	8.983.968,34	0,00	0,00	104.281.744,82	76.185.387,05	0,00	10% y 33,33%	6.985.514,59	83.170.901,64	21.110.843,18	19.112.389,43
INSTALACIONES	59.346.391,60	1.488.919,91	0,00	0,00	60.835.311,51	32.834.298,06	0,00	10%	5.509.860,48	38.344.158,54	22.491.152,97	26.512.093,54
SOFTWARE	49.614.940,04	267.264,75	0,00	0,00	49.882.204,79	49.614.940,04	0,00	33,33%	89.088,29	49.704.028,33	178.176,46	0,00
EQUIPAMIENTO VENTAS	68.977.162,44	1.654.673,94	0,00	0,00	70.631.836,38	40.774.811,99	0,00	10%	3.789.468,76	44.564.280,75	26.067.555,63	28.202.350,45
RODADOS	69.525.542,68	16.566.474,12	0,00	0,00	86.092.016,80	60.171.343,32	0,00	20%	6.561.419,91	66.732.763,23	19.359.253,57	9.354.199,36
MÁQUINAS Y EQUIPOS	415.806.821,42	32.794.846,24	0,00	0,00	448.601.667,66	257.080.652,49	0,00	10% y 33,33%	39.026.478,14	296.107.130,63	152.494.537,03	158.726.168,93
INMUEBLES	6.912.289,81	0,00	0,00	0,00	6.912.289,81	582.906,60	0,00	2%	148.524,99	731.431,59	6.180.858,22	6.329.383,21
FÁBRICA STEEL FRAME	135.769.601,29	12.903.728,83	0,00	60.020.005,13	208.693.335,25	11.517.931,61	0,00	2%	2.362.152,04	13.880.083,65	194.813.251,60	124.251.669,68
OBRAS EN CURSO	663.062.419,38	106.809.071,87	0,00	0,00	769.871.491,25	0,00	0,00	-	0,00	0,00	769.871.491,25	663.062.419,38
ANTIC. POR COMPRA DE BS.USO	60.020.005,13	0,00	0,00	(60.020.005,13)	0,00	0,00	0,00	-	0,00	0,00	0,00	60.020.005,13
TOTALES	1.624.332.950,27	181.468.948,00	0,00	0,00	1.805.801.898,27	528.762.271,16	0,00	-	64.472.507,20	593.234.778,36	1.212.567.119,91	1.095.570.679,11

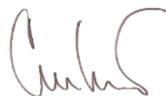
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO B

ACTIVOS INTANGIBLES**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	VALORES AL COMIENZO DEL EJERCICIO	ALTAS	BAJAS	VALORES AL CIERRE DEL EJERCICIO	DEPRECIACIONES				NETO RESULTANTE AL 31/12/2022	NETO RESULTANTE AL 31/12/2021	
					ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO	BAJAS	DEL EJERCICIO				ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO
							ALIC. ANUAL	MONTO			
REGISTRO DE DOMINIO	4.482.913,64	169.279,32	0,00	4.652.192,96	3.804.085,03	0,00	20%	352.474,41	4.156.559,44	495.633,52	678.828,61
TOTALES	4.482.913,64	169.279,32	0,00	4.652.192,96	3.804.085,03	0,00	-	352.474,41	4.156.559,44	495.633,52	678.828,61

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN SOCIEDADES AL 31/12/2022
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

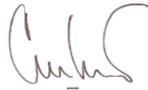
EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR														
	ACTIVIDAD PRINCIPAL	FECHA de CIERRE	Cantidad de acciones	ULTIMOS ESTADOS CONTABLES											
				Valor nominal de las acciones	Capital social	Ajuste de Capital	Reservas	Resultados no asignados	Resultado del ejercicio: Ganancia	Patrimonio neto	Porcentaje de tenencia accionaria	Resultado proporcional al 31/12/2022	Resultado proporcional al 31/12/2021	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2022	Valor patrimonial proporcional al 31/12/2021
				\$	\$	\$	\$	\$	\$	\$	%	\$	\$	\$	\$
SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550															
Edisur Subsidiaria I SAU	Inversiones	31/12/2022	100.000	1,00	100.000,00	809.156,76	326.618.442,25	0,00	(98.992.021,40)	228.535.577,61	100,00%	(98.992.021,40)	13.239.206,83	254.112.827,17	361.630.598,41
Edisur Subsidiaria II SAU	Inversiones	31/12/2022	100.000	1,00	100.000,00	809.156,76	325.368.179,05	0,00	(98.494.129,40)	227.783.206,41	100,00%	(98.494.129,40)	13.709.473,74	254.451.778,34	361.835.431,74
TOTALES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197.486.150,80)	26.948.680,57	508.564.605,51	723.466.030,15

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO F

COSTO DE VENTAS

POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	20.711.613.798,87	17.986.794.419,19
Incorporaciones del ejercicio	6.079.797.693,69	4.795.240.038,75
Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4)	(23.023.402.918,28)	(20.711.613.798,87)
Costo de Ventas	<u>3.768.008.574,28</u>	<u>2.070.420.659,07</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

PABLO JOSÉ CENTENO
Socio

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO G

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA AL 31/12/2022

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

RUBRO	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2022	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2022	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2022	MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2021	CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2021	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2021	MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2021 REEXPRESADO
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
DISPONIBILIDADES							
Caja	USD 804.937,40	175,25	141.065.279,35	USD 474.841,78	101,75	48.315.151,11	94.114.620,40
Fondos a Rendir	USD 2.432,49	175,25	426.293,88	USD 9.784,62	101,75	995.585,09	1.939.331,88
Bancos	USD 133.395,57	175,25	23.377.573,64	USD 99.437,73	101,75	10.117.789,04	19.708.763,25
CRÉDITOS POR VENTAS							
Deudores por Ventas	USD 672.805,90	175,25	117.909.233,98	USD 805.847,08	101,75	81.994.940,39	159.720.553,74
Deudores por Ventas a Plazo	USD 318.108,69	175,25	55.748.547,80	USD 1.358.406,20	101,75	138.217.830,85	269.238.911,27
TOTAL ACTIVO	USD 1.931.680,05		338.526.928,65	USD 2.748.317,41		279.641.296,48	544.722.180,54
PASIVO							
PASIVO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 1.396.950,40	183,25	255.991.160,80	USD 1.151.393,00	107,75	124.062.595,75	241.665.478,35
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 2.054.208,27	183,25	376.433.665,48	USD 1.525.648,81	107,75	164.388.659,28	320.217.900,81
PASIVO NO CORRIENTE							
DEUDAS COMERCIALES							
Oblig. a Pagar por Compra de Inm.	USD 758.848,40	183,25	139.058.969,30	USD 574.218,00	107,75	61.871.989,50	120.522.417,32
OTRAS DEUDAS							
Fideicomiso Sinpecor	USD 2.136.120,12	183,25	391.444.011,99	USD 7.118.405,10	107,75	767.008.149,53	1.494.079.583,24
TOTAL PASIVO	USD 6.346.127,19		1.162.927.807,57	USD 10.369.664,91		1.117.331.394,06	2.176.485.379,72

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

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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


PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

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


HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO H

**INFORMACIÓN SOBRE GASTOS DE ACUERDO A LA CLASIFICACIÓN ESTABLECIDA
POR EL ART. 64 INC. B DE LA LEY 19.550****POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

RUBROS	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN	TOTALES AL 31/12/2022	TOTALES AL 31/12/2021
Sueldos	44.472.135,44	34.589.783,01	79.061.918,45	84.786.167,27
Cargas sociales	9.307.076,48	8.697.642,86	18.004.719,34	14.610.527,51
Capacitación	213.765,23	68.168,77	281.934,00	698.480,98
Honorarios profesionales	21.673.914,41	0,00	21.673.914,41	26.085.710,35
Honorarios Directores	74.519.811,23	0,00	74.519.811,23	48.698.295,58
Gastos Institucionales	0,00	8.895.386,97	8.895.386,97	7.024.123,02
Impresos, papelería y útiles	2.614.329,19	160.921,91	2.775.251,10	1.951.249,38
Alquileres pagados	8.732.219,51	2.371.289,48	11.103.508,99	16.042.440,39
Comunicaciones	5.290.905,51	1.698.246,09	6.989.151,60	7.202.743,81
Depreciaciones	13.747.964,11	4.120.909,05	17.868.873,16	15.546.848,47
Seguros	0,00	4.619.887,88	4.619.887,88	6.121.065,04
Movilidad y viáticos	4.139.405,86	784.126,52	4.923.532,38	4.041.456,18
Gastos de oficina	19.378.506,64	5.579.294,88	24.957.801,52	15.924.604,96
Gastos de post-venta	0,00	3.063.054,29	3.063.054,29	4.193.110,70
Eventos	0,00	36.474.358,88	36.474.358,88	9.879.856,97
Gastos Generales	32.702.720,27	59.070.620,42	91.773.340,69	57.939.900,15
Imp. s/los Ing. Brutos	0,00	137.513.302,06	137.513.302,06	135.192.292,41
Contrib. Com. Ind. Mun. Cba.	0,00	93.153.265,00	93.153.265,00	76.157.934,24
Impuestos y tasas vs.	0,00	25.638.150,92	25.638.150,92	23.504.977,04
Servicios varios	11.416.549,06	1.757.723,08	13.174.272,14	13.051.693,53
Publicidad	0,00	84.752.228,45	84.752.228,45	64.016.497,49
Expensas y seguridad	0,00	24.601.315,11	24.601.315,11	18.003.858,11
TOTALES AL 31/12/2022	248.209.302,94	537.609.675,63	785.818.978,57	--
TOTALES AL 31/12/2021	212.046.218,19	438.627.615,39	--	650.673.833,58

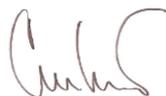
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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



PABLO JOSÉ CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2022

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2021 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

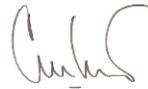
Cifras expresadas en Pesos

ACTIVO	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Disponibilidades	262.537.774,94	261.750.346,23	Deudas Comerciales	2.019.835.442,12	1.225.556.828,33
Créditos por Ventas	504.985.132,64	668.243.588,41	Remuneraciones y Cargas Sociales	166.325.035,38	118.388.763,93
Otros Créditos	367.212.069,36	356.648.741,74	Cargas Fiscales	262.899.405,13	259.472.404,96
Bienes de Cambio	11.612.739.899,35	7.375.341.636,98	Anticipos de Clientes	7.845.117.031,36	1.950.984.486,57
			Préstamos	860.181.551,56	815.683.588,82
			Otras Deudas	1.281.251.342,34	579.316.282,54
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	<u>12.747.474.876,29</u>	<u>8.661.984.313,36</u>	TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	<u>12.435.609.807,89</u>	<u>4.949.402.355,15</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		
Créditos por Ventas	633.413.631,35	216.708.669,85	Deudas Comerciales	139.058.969,30	120.522.417,32
Bienes de Cambio	11.410.663.018,93	13.336.272.161,85	Remuneraciones y Cargas Sociales	4.768.484,69	11.797.678,95
Otros activos	3.494.511.719,55	2.640.297.669,24	Cargas Fiscales	3.680.311.175,16	1.921.210.781,65
Bienes de Uso	1.212.567.119,91	1.095.570.679,13	Anticipos de Clientes	4.160.288.480,63	10.214.301.251,93
Activos Intangibles	495.633,52	678.828,61	Préstamos	407.942.766,02	1.102.839.625,86
Participaciones Permanentes en Sociedades	515.099.527,17	732.802.928,87	Otras Deudas	391.444.011,99	1.915.888.848,36
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>17.266.750.650,43</u>	<u>18.022.330.937,55</u>	TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE	<u>8.783.813.887,79</u>	<u>15.286.560.604,07</u>
			TOTAL DEL PASIVO	<u>21.219.423.695,68</u>	<u>20.235.962.959,22</u>
			Participación de terceros en soc. controladas	0,00	0,00
			PATRIMONIO NETO	<u>8.794.801.831,04</u>	<u>6.448.352.291,69</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>30.014.225.526,72</u>	<u>26.684.315.250,91</u>	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>30.014.225.526,72</u>	<u>26.684.315.250,91</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

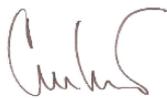
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Ingresos por Ventas	5.285.108.654,50	2.276.647.394,84
Costo de Ventas	(3.768.008.574,28)	(2.070.420.659,09)
Resultado Bruto	<u>1.517.100.080,22</u>	<u>206.226.735,75</u>
Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización	2.355.921.957,46	1.387.687.270,17
Gastos de administración	(249.553.198,10)	(213.241.229,04)
Gastos de comercialización	(537.609.675,63)	(438.627.615,39)
Resultado de inversiones en entes relacionados	(217.703.400,83)	6.840.381,04
Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM)	(317.053.900,42)	257.305.732,78
Otros ingresos y egresos	1.747.465.550,90	713.842.114,15
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas	<u>4.298.567.413,60</u>	<u>1.920.033.389,46</u>
Impuesto a las Ganancias	(1.952.117.874,25)	(336.307.470,45)
Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas	<u>2.346.449.539,35</u>	<u>1.583.725.919,01</u>
Participación de terceros en Sociedades Controladas	0,00	0,00
Resultado del ejercicio: Ganancia	<u>2.346.449.539,35</u>	<u>1.583.725.919,01</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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



PABLO J. CENTENO
Socio

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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S. A.

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO
POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

<u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Efectivo al Inicio	261.750.346,23	226.968.811,61
Efectivo al cierre	262.537.774,94	261.750.346,23
(Disminución) / Aumento neto del Efectivo	<u>787.428,71</u>	<u>34.781.534,62</u>
 <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u>		
<u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u>		
Resultado del ejercicio: Ganancia	2.346.449.539,35	1.583.725.919,01
Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio	943.394.151,72 1.952.117.874,25	437.037.292,51 335.887.440,54
Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas:		
Depreciación de Bienes de Uso	64.472.507,20	65.281.030,51
Amortización de Activos Intangibles	352.474,41	420.419,83
Cambios en Activos y Pasivos Operativos:		
(Aumento) Disminución en Créditos por Ventas	(253.446.505,73)	357.403.494,40
(Aumento) Disminución en Otros Créditos	(10.906.272,84)	(243.454.920,19)
(Aumento) Disminución en Bienes de Cambio	(2.311.789.119,41)	(2.724.819.379,66)
Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales	812.815.165,77	52.841.282,06
Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales	40.907.077,19	(55.037.641,36)
Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales	(178.837.211,20)	15.050.628,05
Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes	(159.880.226,51)	2.063.676.354,61
Aumento (Disminución) en Otras Deudas	(825.049.440,94)	(1.624.925.361,93)
Sub-Total	<u>(2.821.361.552,06)</u>	<u>(2.093.564.093,68)</u>
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	<u>2.420.600.013,26</u>	<u>263.086.558,38</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles	(181.638.227,32)	(80.552.421,82)
Inversión en Fideicomisos	(854.214.050,30)	236.169.788,21
Participación en Sociedades	217.703.401,70	41.945.118,29
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(818.148.875,92)</u>	<u>197.562.484,68</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero	(645.281.871,48)	127.646.438,39
Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados	2.882.609,60	6.070.707,83
Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio	(959.264.446,75)	(559.584.654,66)
Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	<u>(1.601.663.708,63)</u>	<u>(425.867.508,44)</u>
(Disminución) / Aumento neto del Efectivo	<u>787.428,71</u>	<u>34.781.534,62</u>

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

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

AUREN S.R.L.

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

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

HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente

EDISUR S. A.

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

NOTAS A LOS ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS **POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2022 Y FINALIZADO EL 31/12/2022** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2021 y finalizado el 31/12/2021** **expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

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

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

NOTA 1: NORMAS CONTABLES

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

1.1 Bases de consolidación

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

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

SOCIEDADES	Fecha de cierre del período	Porcentaje de participación sobre el capital
		%
Edisur Subsidiaria I SAU	31/12/2022	100,00
Edisur Subsidiaria II SAU	31/12/2022	100,00

Véase nuestro informe de fecha 17 de marzo de 2023

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



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



HORACIO JOSÉ PARGA VILLADA
Presidente



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Presidente y Directores de
EDISUR S.A.
CUIT 30-70941894-3
Av. Rogelio Nores Martínez 2649 – 8° B – B° Jardín
C.P. 5016 - CÓRDOBA

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 2022, 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 incluidas en las notas N° 1 a 11 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 2022, 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 incluidas en la nota N° 1.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2021 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre), son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del 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 basada 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

///

Miembro de



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

///

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.

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 2022, 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 2022 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 resumidas emergentes de los Estados Contables enunciados en el primer párrafo del presente informe son las siguientes:

Estado de Situación Patrimonial	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Activo	\$ 30.012.026.691,32	\$ 26.681.052.184,34
Pasivo	\$ 21.217.224.860,28	\$ 20.232.699.892,65
Patrimonio Neto	\$ 8.794.801.831,04	\$ 6.448.352.291,69

////

Miembro de





////

Estado de Resultados	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Resultado del ejercicio: Ganancia	\$ 2.346.449.539,35	\$ 1.583.725.919,01

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2022 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 20.724.882,57, no siendo exigible a dicha fecha.

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

Ciudad de Córdoba, 17 de marzo de 2023.

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

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

Miembro de



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

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

N° 606344

COMITENTE

CUIT 30709418943	DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A.		
FECHA DE INGRESO 27/03/2023	ID DE LA PRESENTACIÓN 0233883	FECHA DE CIERRE 31/12/2022	PERIODO 2022

CONTADOR CERTIFICANTE

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

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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA

LEGALIZACIÓN
N° 606344

El CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA, conforme facultades otorgadas por Ley Nacional 20.488 (art. 21 inc. I), y Ley Provincial 10.051 y dentro del marco regulatorio dispuesto por la Disp. MD 06/2020, certifica que consta en sus registros que PABLO JOSE CENTENO, CUIT N° 20165022913 se encuentra inscripto en la matricula de CONTADOR PUBLICO N° 10-08457-3 de este Consejo y legaliza la firma inserta en la actuación profesional presentada a través de plataforma web que se corresponde con la que el profesional tiene registrada en el CPCE.

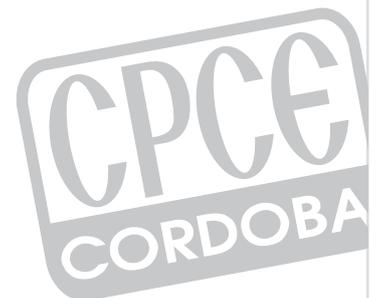


Fecha de Cierre:		31/12/2022
Activo:	\$	30,012,026,691.32
Pasivo:	\$	21,217,224,860.28
P. Neto:	\$	8,794,801,831.04
Resultado:	\$	2,346,449,539.35
Var.E.F.E.:	\$	787,428.71

Lugar y fecha: CORDOBA, viernes 31 de marzo de 2023



OBLEA N° 0500102139



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



Firmado digitalmente
por TESTA Virginia
María
Fecha: 2023.03.31
10:00:10 -03'00'

FIRMA DEL REPRESENTANTE DEL CONSEJO PROFESIONAL



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