
EDISUR S.A.

MEMORIA Y ESTADOS CONTABLES

EJERCICIO ECONÓMICO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021.

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. Cartera Multiproducto: Amplitud y Profundidad/Multitarget
- II.3. Modelo de Negocios Integral

III. Diversificación de la Compañía: Unidades de Negocios

- III.1. Steelplex
- III.2. Windplex

IV. Estrategia Comercial

- IV.1. Desarrollos a gran escala: Manantiales
 - IV.1.a Presentación Corazón de Manantiales II
 - IV.1.b Avance de Obra Manantiales II
 - IV.1.c Sustentabilidad 360
 - IV.1.d Entregas: Flats del Parque, Housing de Miradores, Quebradas, Rincones y Brisas de Manantiales
- IV.2. Modelo Desarrollador de Desarrollistas

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

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

IX. Hechos relevantes del ejercicio

X. Proyecciones futuras

CARTA DEL DIRECTORIO

Transitamos el año en medio de un contexto que siguió arrastrando la pandemia con momentos de precaución en el ámbito sanitario y otros un tanto álgidos en lo económico, sin embargo, hacia la segunda mitad del año se retomó cierta normalidad en las actividades lo que permitió replanificar y avanzar según lo previsto.

Principalmente nos enfocamos en un constante y sostenido ritmo de obra para cumplir con los compromisos asumidos frente a nuestros clientes. En este sentido a partir de septiembre pusimos en marcha un ambicioso plan de más de 1.200 entregas en Manantiales que abarcó distintas tipologías: departamentos en edificios y Casonas, lotes en urbanizaciones y casas en housing.

Manantiales continúa siendo el emprendimiento más importante de la compañía y uno de los proyectos urbanísticos más significativos de Córdoba y el país. Se trata de más de 1.150 hectáreas que venimos desarrollando hace 17 años en el sector suroeste de la ciudad, dentro del ejido urbano.

Allí durante 2021 llevamos adelante un gran despliegue de obras que en parte se explica por la decisión que tuvimos en plena pandemia de destinar un importante flujo de fondos, producto de las ventas, a congelar el precio de materiales estratégicos que almacenamos.

Durante el último año y medio ejecutamos en Manantiales II (fuera de la Av. Circunvalación) unas 220 cuadras de pavimento y la misma extensión de red subterránea de agua y cloacas. Para poner en contexto y sopesar este avance, es válido mencionar que la Municipalidad de Córdoba informó en febrero de 2022 que pavimentó 140 cuadras en 5 meses de las más de 650 cuadras que tenía previstas y calificó esta acción como “el plan anual de pavimentación más ambicioso de los últimos 20 años”. En total en Manantiales II llevamos ejecutadas más de 800 cuadras de pavimento y red subterránea para todos los servicios, junto a la instalación de 1.500 luminarias con tecnología LED.

También en 2021 continuamos aplicando nuestra política de stock de tierra basada en la compra – venta de importantes parcelas ubicadas estratégicamente. Así concertamos la venta de un macrolote de 72.400 metros cuadrados a una empresa del rubro que se especializa en la construcción de viviendas para un sector socioeconómico que complementa nuestras propuestas residenciales.

Este tipo de operaciones extraordinarias comenzamos a orientarlas como una nueva línea de negocios corporativos que posibiliten llevar propuestas de valor a Manantiales. En esta línea, concretamos la venta de un macrolote de 2.100 metros cuadrados próximo a una importante rotonda sobre el corredor de Av. San Antonio para la instalación de una estación de servicios. Este corredor es una vía rápida en el extremo

norte de Manantiales I, donde ya se encuentran más de 40 locales comerciales en funcionamiento y otros 10 en construcción, con el cual se da respuesta a los barrios (emprendimientos) de Manantiales donde hoy viven unos 8.800 residentes, pero además, absorben la demanda del entorno próximo donde se contabilizan unos 20 barrios.

Asimismo, como parte de las operaciones concertadas, los lotes vuelven a mostrar un buen rendimiento y aceptación de clientes. El lanzamiento de una primera etapa de 300 lotes en la urbanización Abras de Manantiales en el mes de agosto fue clave para repuntar las operaciones de septiembre a diciembre convirtiéndose en un éxito. La conjunción de un *ticket* interesante, con el atractivo adicional de un descuento por el pago de contado, hizo que se coloquen más del 40% de las unidades en cuatro meses. Estas características promovieron que un público principalmente inversor con excedente de dólares aproveche la coyuntura y se calce con un inmueble.

Otra de las líneas de trabajo fue concretar propuestas de valor en Manantiales que complementan el avance de los proyectos residenciales. Así en Manantiales I, proyectamos un paseo gastronómico a cielo abierto con distintas propuestas en un sector consolidado y con vida propia. Además, ejecutamos un segundo tramo del Parque La Cañada que una vez finalizado totalizarán más de 20 cuadras de recorrido en la costanera sur de un sendero mixto (peatonal y bicisenda), postas deportivas, juegos para niños y dársenas de estacionamiento.

Mientras que en Manantiales II, en el Polo Institucional de 10 hectáreas, cerramos una alianza para que en 2 hectáreas Fasta (Fraternidad de Agrupaciones Santo Tomás de Aquino) instale un centro educacional y cultural, el Ateneo Juventus inicia las obras de su nueva sede en 1 hectárea y proyectamos un importante Club en 5 hectáreas con propuestas deportivas y de esparcimiento. También, completamos este abanico de opciones con la proyección de un primer polo de servicios en este sector de Manantiales que cuente con nuestra propia oficina comercial, un supermercado y más locales comerciales.

Por último, otro hito importante del año fue el salto significativo de Steelplex, nuestra fábrica de perfiles de acero galvanizado con el sistema steel frame, logramos incrementar en un 80% las ventas respecto al año anterior, revirtiendo el destino de la producción: hoy el 95% de la producción fue para clientes externos, mientras que el 5% restante se destinó a avanzar dos proyectos de la empresa, uno de viviendas y otro de departamentos.

El repaso de estas acciones y lineamientos explican el buen resultado contable de Edisur S.A con \$ 813.029.439,75, lo que permite mostrar una compañía económica y financieramente sólida, con una trayectoria de más de 20 años en el mercado en un rubro donde cada emprendimiento requiere de una planificación y ejecución de

mediano plazo (3 años), en un contexto económico siempre inestable y con reglas de juego que cambian periódicamente haciendo que cada logro consideremos que es doblemente valioso.

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

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.

En GRUPO EDISUR hemos llevado adelante más de 55 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; Windplex, una fábrica de aberturas de aluminio; y la División Centros Comerciales, para el desarrollo de proyectos comerciales de distintas escalas.

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

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

I.3 Misión, Visión y Valores

Misión

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

Visión

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

Valores

Dinamismo

Trabajamos con una gran capacidad de transformación del mercado y su entorno, a partir de un profundo conocimiento de sus condiciones, generando nuevas oportunidades de crecimiento empresarial.

Innovación

Generamos competitividad concibiendo innovación tecnológica en nuestros productos y métodos de gestión.

Calidad

Desarrollamos productos de calidad, haciendo concordar las expectativas del cliente con lo programado por la institución y lo realizado por nuestros equipos.

Integridad

Actuamos con claridad y en concordancia con los valores y las buenas prácticas profesionales, sobre la base de nuestra trayectoria y solvencia.

Compromiso

Procedemos con un alto nivel de responsabilidad, tanto para nuestros clientes y proveedores, como para con la ciudad y la sociedad de la que formamos parte, promoviendo el desarrollo urbano en base a un crecimiento 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 más de 20 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.

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

- **Más de 9.200 lotes en 29 proyectos entre countries y urbanizaciones.**
 - Más de 9.600 lotes urbanizados.

- **Más de 3.000 departamentos y casas en 26 emprendimientos de Casonas, edificios y housing.**
 - Más de 1.950 unidades terminadas entre departamentos y casas

- **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 9.900 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

Fernando Reyna - Presidente

- 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.
-

Horacio Parga – Vicepresidente

- 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 desde 2009 hasta 2018, institución en la que se desempeñó anteriormente como Vicepresidente.
 - Fue Presidente de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) desde 2008 a 2012, y se desempeñó 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 y Vicepresidente del Mercado de Valores de Buenos Aires.
-

Rubén Beccacece – Director Titular

- 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.

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 Cartera Multiproductos: Amplitud y Profundidad /Multitarget

Nuestra propuesta inmobiliaria contempla la **amplitud**, ofreciendo todas las categorías: desde departamentos tanto en edificios como Casonas (condominios privados), casas, housing y lotes en countries y urbanizaciones abiertas. Sumamos también oficinas y locales comerciales. Asimismo, se caracteriza por la **profundidad** dentro de cada rubro: desde departamentos y casas de distintas dimensiones, hasta lotes de 250 a más de 1.500 metros cuadrados.

Durante 2021, con EDISUR S.A. y los fideicomisos de los que forma parte nos concentramos en la **renovación de stock** de **lotes**:

- *Lanzamos Abras de Manantiales:*



- Con un ticket interesante que promovió la venta de contado. Entre 100 y 110 dólares el m2.
- Con el atractivo adicional de un descuento importante por el pago de contado.
- Este lanzamiento impulsó el repunte de las ventas de septiembre a diciembre.
- En la primera etapa del proyecto de 350 lotes, se colocaron más del 40% en cuatro meses.

Este tipo de producto y características de comercialización promueve que se concierten operaciones en un público inversor principalmente con excedentes de dólares que aprovecha la coyuntura y se calza con un inmueble en Manantiales dado que el emprendimiento:

- Asegura la demanda en caso que se invierta con destino a construir para vender o alquilar porque el valor agregado que tiene Manantiales en cuanto a espacios verdes, conectividad y servicios hace que sea un lugar buscado para vivir.
- Se consolida como un sector en pleno crecimiento de la ciudad con propuestas nuevas de distinto tipo tanto residenciales como comerciales, institucionales, deportivas y educativas.
- Cuenta con el respaldo de la marca que asegura la continuidad de inversión y obra en nuevos proyectos.

Línea de tiempo lanzamiento de proyectos y tipología

| MULTIPRODUCTO | | | | | | |
|---------------|--------------------|-------------|----------------|--------------------|---------|---------|
| AÑOS | casas | country | loter | edificio | casas | locales |
| 1999 | Jardines del Sur | | | | | |
| 2000 | Casas del Sur | | | | | |
| 2001 | Casas del Sur | | | | | |
| 2002 | Casas del Norte | | | | | |
| 2003 | Casas del Norte | | | | | |
| 2004 | | Verde y Oro | | QUALITAS | | |
| 2005 | Casas del Parque | CANUELAS | Claras | QUALITAS II | | |
| 2006 | Casas del Parque | country | altar | | | |
| 2007 | CASONAS del GOLF | | | Edsur Office | | |
| 2008 | CASONAS del CERRO | | | | | |
| 2009 | casas | | | arenas del mar | | |
| 2010 | CASONAS del SUR II | | CANELAS | TORRE DUOMO | | |
| 2011 | | | mirador | pillares | | |
| 2012 | | | | | housing | |
| 2013 | | la caracola | Claras Village | | | |
| 2014 | | | San Ignacio | CASAS PATIO | | |
| 2015 | | | casas | | | |
| 2016 | | | maoher | housing de mirador | | |
| 2017 | | | cuenter | COSAS | SHOP | |
| 2018 | | | EL DUEÑO CHICO | | casas | |
| 2019 | | | | FLATS | | |
| 2020 | | | brisa | | | |
| 2021 | | | ABRAS | | | |

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

II.3 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.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 2021 STEELPLEX logró un crecimiento exponencial. Incrementó el 80% su facturación respecto al año anterior. Duplicó la producción de la fábrica, procesando unas 400 toneladas de acero anuales.

- Entre 40 y 50 toneladas mensuales con 2 turnos de trabajo.
- Esta producción equivale a 150 viviendas de 100 m², fabricadas y entregadas en el año, ampliando la red de constructoras y profesionales que trabajan con el sistema.
- Un 95% de producción fue para clientes externos y un 5% para las obras de GRUPO EDISUR (Casas Mirador y Flats del Parque).

Proyectamos para 2022 crecer en ventas en un 40%, llegar a procesar 700 toneladas de acero, que implican unas 250 viviendas de 100m², llegando a los 2.500m² entregados. Para fines de 2022 está previsto la inauguración de la ampliación de la fábrica de 1.500 m²

nuevos en el predio, con 2 naves industriales anexas a la existentes de 750m².

*CAD son las siglas de Computer-AidedDesign: diseño asistido por computadora. CAM son las siglas de Computer-AidedManufacturing: fabricación asistida por computadora.

Asimismo dimos un importante impulso a **Caps**, una línea de producto que lanzamos durante el 2020. Se trata de viviendas modulares construidas de manera industrializada, el 90% se realiza en una nueva planta equipada con tecnología neozelandeza de última generación que incorporamos exclusivamente para desarrollar este producto y el 10% restante se monta en el terreno.

En 2021 hicimos un restyling presentando ocho cápsulas donde cada cliente para elegir, combinar y armar su propio proyecto.

- Son módulos estandarizados. Hay ocho tipologías de 20 m², que se pueden combinar para formas unidades de hasta 140 m².
- Contamos con la línea **TINY CAPS**: 3x3 (tipo home office), 3x6 (tipo studio), 3x9 (tipo loft).
- Fabricamos 23 módulos durante 2021.



Proyecto Caps en las Sierras de Córdoba

Además, avanzamos en distintos ámbitos:

- **INGRESAMOS EN NUEVOS MERCADOS: BUENOS AIRES, EL INTERIOR DE CÓRDOBA Y ROSARIO.**
 - Zona norte de Buenos Aires. En barrios como Puertos y La Escondida de Manzanares en Pilar.
 - En el interior de Córdoba como Villa María, Jesús María, Oncativo, Valle de Calamuchita y Punilla.
 - Rosario.
- **SEGUIMOS POTENCIANDO NUESTRO CRECIMIENTO CON EL ESQUEMA DE FRANQUICIAS.**
 - Firmamos el primer acuerdo con Cormetal, Villa María y estamos con 5 nuevos acuerdos para el primer semestre 2022, en zonas como Jesús María, Río IV, Mendoza, Buenos Aires y Neuquén.
- **OFRECEMOS UN SERVICIO INTEGRAL A NUESTROS CLIENTES. LANZAMOS UN CORRALÓN EN SECO, DONDE OFRECEMOS PRODUCTOS Y SERVICIOS DE PRIMERA CALIDAD.**
 - Contamos con la distribución oficial de las marcas de primera línea en el mercado, como son Durlock, Eternit, LP, Ternium, Sintoplast, Weber, entre otros.
 - Disponemos de un amplio y permanente stock y de esta manera nos integramos y damos un servicio adicional a nuestros clientes.

Datos de la fábrica

Ubicación: Impira
5070. Manantiales.
Ciudad de Córdoba.
Maquinaria: nacional e
importada de Nueva
Zelanda (cada
máquina produce un
perfil específico).



III.2 Windplex

Nuestra fábrica WINDPLEX produce aberturas de aluminio a medida y alta prestación, revestidas con doble vidrioado hermético (DVH) para lograr una mejor aislación térmica y acústica. Ampliamos la línea de producto sumando la fabricación de mamparas de baño, frentes de placard y barandas de balcón vidriadas

Apuntamos al abastecimiento de los proyectos de la compañía con el foco puesto en mejorar tiempos, obtener mayor calidad, reducir costos y lograr practicidad de obra. Asimismo, disponemos de venta externa.

Al finalizar el 2021 incrementamos un 45% la producción de la fábrica para terminar departamentos, casas y proyectos de espacios comunes que teníamos comprometidos a entregar a sus propietarios. Se procesaron más de 12 toneladas de aluminio.

Instalamos aberturas para dejar listos los proyectos:

- Torre Molle (Pilares de Manantiales)
- La Serena
- Flats del Parque (Torre I)
- Housing de Miradores (más de 50 casas)
- Además, terminamos de instalar las aberturas del Club House de San Ignacio



Club House San Ignacio Village, Manantiales, suroeste de la ciudad de Córdoba

Datos de la fábrica

Ubicación: Av. Circunvalación 3050 (suroeste). Manantiales. Ciudad de Córdoba.

Maquinaria: 12 máquinas con la última tecnología.



IV. ESTRATEGIA COMERCIAL



V.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 macroparcels** a otras empresas e instituciones para el desarrollo de emprendimientos residenciales, productivos y comerciales que promuevan la actividad económica, brinden servicios y consoliden las zonas intervenidas.

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 10 años de desarrollo. Transformamos Manantiales en una “nueva centralidad” para la ciudad, en base a obras, tecnología, alianzas, entregas e inversión.

V.1. a Presentación “Corazón de Manantiales II”

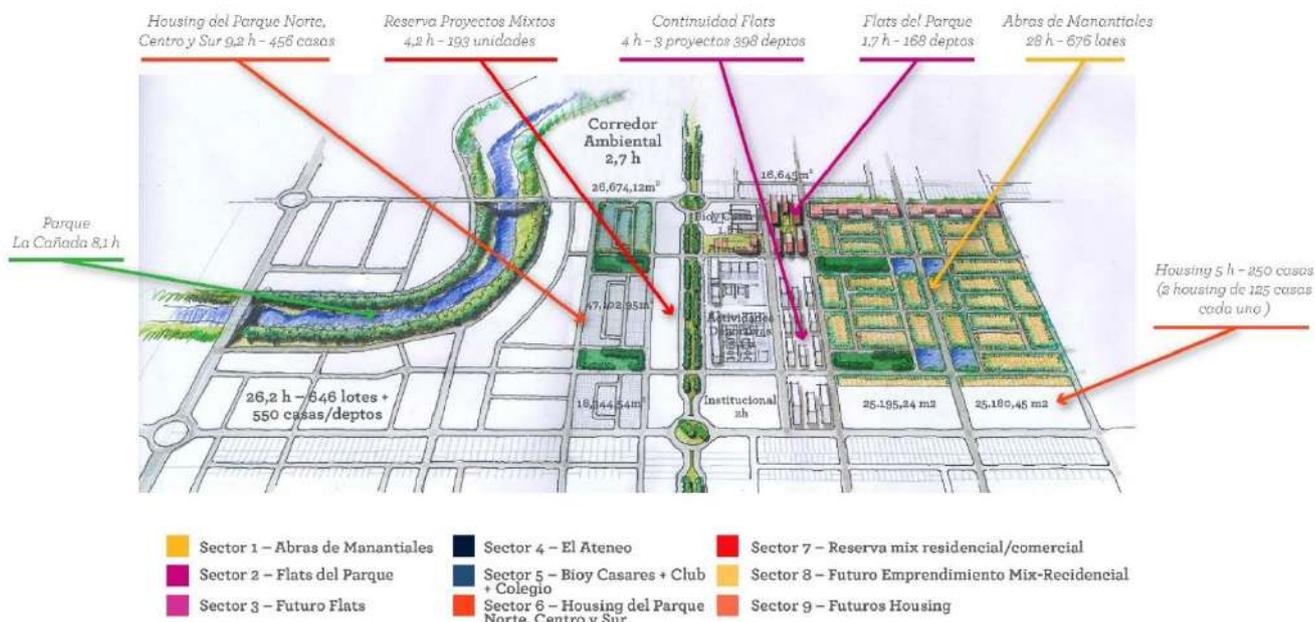
En agosto de 2021 hicimos una presentación ante los medios de prensa de Córdoba de lo que comunicacionalmente denominamos el “Corazón de Manantiales II”.

Se trata de 100 hectáreas en un sector neurálgico de la segunda etapa de Manantiales donde concentramos el trabajo y la inversión de la empresa para los próximos 10 años. En este sector se proyectan y avanzan unas 3.580 unidades en emprendimientos residenciales entre lotes, departamentos y casas, locales y oficinas. Además, en estas 100 hectáreas, 14 hectáreas se destinan a espacios verdes y 10 hectáreas para actividades educativas, deportivas y culturales.



Planimetría Manantiales. El sector delimitado en rojo corresponde a las 100 hectáreas denominadas “Corazón de Manantiales II”

MASTER PLAN



Croquis del master plan "Corazón de Manantiales II"

Parte de este stock corresponde a Abras de Manantiales, una nueva urbanización con 670 lotes de 250, 300 y 360 metros cuadrados de los cuales más de 70 (10% del total) son para locales comerciales y oficinas que están dispuestos sobre calle Ushuaia, lo que da la impronta de proyectar el primer corredor comercial en el sector.

En este barrio el 55% de los lotes son residenciales y el 35% aptos para hacer dúplex, esta distribución pretende sumar al cliente inversor que ya tiene la empresa, al consumidor final que busca hacer su casa. El proyecto se completa con 2 plazas y un Club House.

También forman parte de las unidades residenciales 168 departamentos del proyecto Flats del Parque, un condominio de baja altura con 6 torres con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios con cocheras.

El proyecto está inspirado en el estilo industrial con fachada de ladrillo visto y amplios ventanales de aluminio. Además, cuenta con un gran patio central con gimnasio al aire libre y juegos para chicos, el proyecto completa una batería de servicios y comodidades con dos quinchos, un SUM (salón de usos múltiples) y pileta.



Fats del Parque en Manantiales II

Las más de 2.730 unidades restantes corresponden a un mix de proyectos en distintas instancias de planificación:

- Nuevo barrio con 646 lotes
- Continuidad de Flats del Parque: 398 deptos
- Nuevos housing: 710 casas
- Nuevas casonas y locales: 980 unidades

Tres escalas de espacio verde: urbano, sectorial y barrial

El corazón de Manantiales II sigue las premisas de planificación urbana que la empresa viene planteando en toda la urbanización. En este sentido, de las 100 hectáreas que forman el sector, 14 fueron destinadas a espacio verde de distintas escalas.

- 8 hectáreas corresponden al Parque La Cañada, lo que representa un 40% de su desarrollo en Manantiales II y se convierte en un parque a escala urbana.
- 2 hectáreas de Corredor Ambiental (en construcción) este tramo representa $\frac{1}{4}$ de todo el corredor que se extiende por más de 60 cuadras en Manantiales II, transformándose en un espacio a nivel sectorial.
- 4 hectáreas destinadas a plazas barriales.

Servicios en el Polo Institucional

Por último, en 10 hectáreas de las 100 avanza el Polo Institucional, un sector destinado a convertirse en un gran centro de actividades y encuentro. El lugar será sede de El Ateneo (asociación civil comprometida con la formación de jóvenes en los valores cristianos). Además, cerramos una alianza para que Fasta construya un centro educacional y cultural. Es en este mismo sector, en 5 de las 10 hectáreas, proyectamos un club con propuestas deportivas variadas, buscando además enriquecerlo con propuestas sociales y recreativas.

V.1. b Avance de Obra Manantiales II

Durante 2021 avanzamos en Manantiales con 20 emprendimientos en simultáneo entre barrios de loteos, edificios, Casonas y Housing.

Llevamos adelante un importante plan de obras de infraestructura en 8 barrios de Manantiales II (fuera de la Av. Circunvalación) con las que se generan más de 800 puestos de trabajo.

Obras viales, red de agua y cloacas en 90 hectáreas en los barrios Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales.

- Terminamos más de 220 cuadras que se sumarán a las más de 550 ya ejecutadas en todo Manantiales II.
- Finalizamos la red de agua potable se trata de más de 22.000 metros lineales de cañería, unas 220 cuadras que se suman a los más de 57.500 metros lineales 575 cuadras ya ejecutadas en los últimos 3 años.
- Concluimos la red de cloacas que equivalen a 220 cuadras que se suman a los más de 67.000 metros lineales equivalentes a 670 cuadras que se ejecutaron en los últimos 3 años.



Alumbrado público en los barrios Terrazas, Colinas, Rincones, Quebradas y Brisas de Manantiales.

- Finalizamos las obras en los barrios Terrazas y Colinas de Manantiales e iniciamos a la red de Alumbrado público de los barrios Rincones, Quebradas y Brisas de Manantiales.
- En toda la obra ya instalamos y se encuentran en funcionamiento el 50% de artefactos con tecnología LED. Prevemos poner en funcionamiento el 100% de los artefactos el segundo trimestre del 2022, sumando más de 400 artefactos a la red de alumbrado público que ya cuenta con más de 1.100 artefactos.

Completamos una primera etapa de obra del Corredor Verde.

- Se avanzaron 2 rotondas de las 8 previstas.
- Se construyeron 10 cuadras (ambas manos) de las 62 que tiene el boulevard.

Este Corredor tiene 6,6 kilómetros de recorrido, conectando los barrios de Manantiales II que están fuera de la Av. Circunvalación. Se trata de un gran boulevard con canchero central de 30 metros con plantación de árboles nativos que forman un gran espacio verde de más de 12 hectáreas.



V.1. c Sustentabilidad 360

En nuestra empresa consideramos que hacer las cosas de manera sustentable es la forma de trabajar a lo largo de todos los procesos, no una tarea específica, dependiente de un área particular. Las políticas de RSE atraviesan nuestro Core Business, que es el desarrollo urbano. De este modo, entendemos que al desarrollar nuestro emprendimiento principal, Manantiales, impactamos en la comunidad.

Es por ello que **Formalizamos los 10 principios Urbanos para Manantiales, sobre los que se planifica y desarrolla el emprendimiento, en base a los más altos estándares de urbanismo postulados de ONU Hábitat.** Así, articulamos las dimensiones que componen el triple impacto: ambiente, economía y sociedad.

Detallamos algunas de las iniciativas y programas que llevamos adelante.

Manantiales Sustentable (Ambiente):

- 18.000 árboles plantados en avenidas, plazas, veredas y fondos de lotes.
- Más de 1.100 luminarias Led en alumbrado público.
- 15 plazas barriales terminadas con juegos, senderos, iluminación y parquización.
- 40 cuadras asfaltadas (ambos márgenes de avenida) del Parque La Cañada y además luces, senderos, bancos y estacionamiento.
- 10 cuadras y 2 rotondas ejecutadas del Corredor Ambiental, un importante boulevard de más de 50 metros de ancho que tendrá árboles nativos.
- 150 casas con certificación Edge que acredita 60% de ahorro de energía, más del 50% de energía incorporada a los materiales y 40% de agua.
- Forestación de 14 bosques nativos aledaños al Canal Maestro Sur y al Parque La Cañada que realizaron vecinos y la Comisión de Ambiente.
- Recolección diferenciada en los barrios Housing de Miradores, Altos, Riberas y Miradores de Manantiales.



Manantiales Colaborativa (Economía):

- Más de 35 locales comerciales con propuestas gastronómicas y de servicio en funcionamiento.
- 400 pymes locales forman la red de proveedores de Manantiales.
- Más de 3.000 puestos de trabajo se generan al año vinculados a la construcción de las viviendas.
- Instalación de 2 industrias limpias: Steelplex y Windplex.
- 10 inversores bajo el modelo Desarrollador de Desarrollista para construir proyectos inmobiliarios.
- Una red de alianzas con inversores institucionales para el soporte deportivo, educativo, cultural y comercial en Manantiales.
- Más de 100 vecinos con emprendimientos de decoración, gastronomía, indumentaria y accesorios, entre otros para la venta y el intercambio.
- Instalación de Feria Franca de frutas y verduras por intermedio del Centro Vecinal de Manantiales.



Manantiales Comunidad (Sociedad):

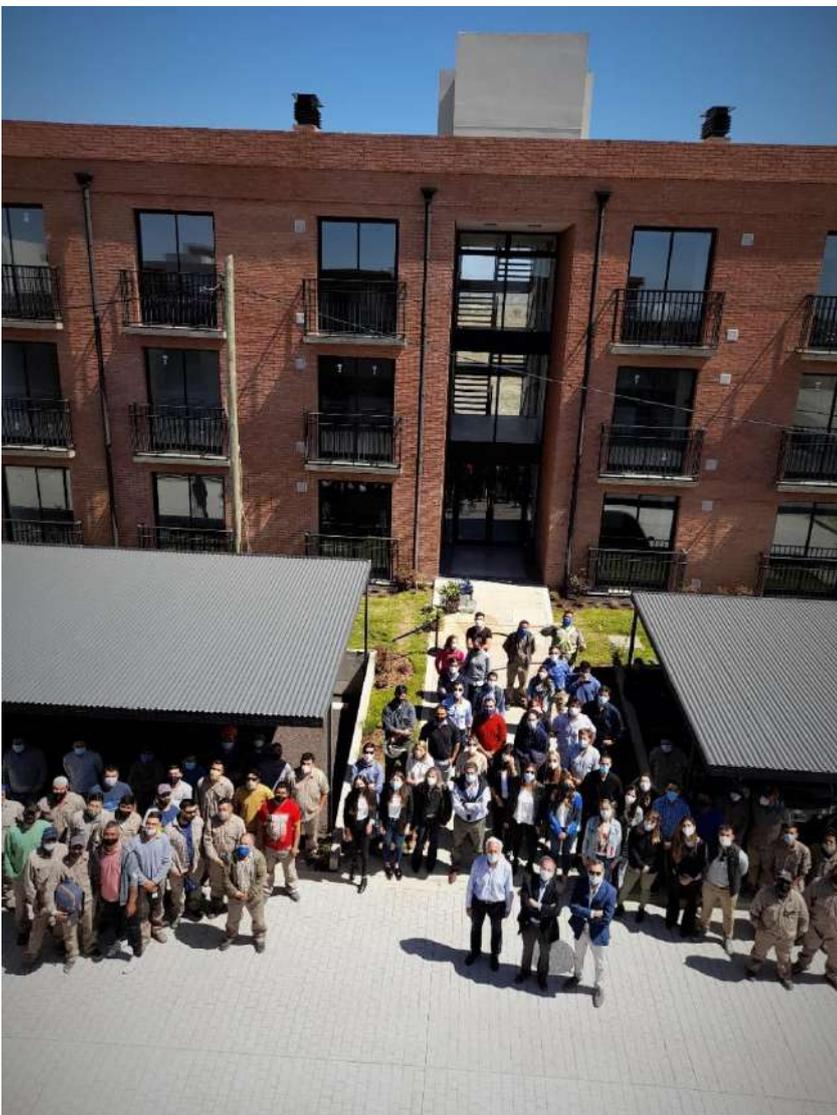
- Más de 15 ferias barriales de la Agenda Abierta Manantiales por donde pasaron más de 20 mil vecinos.
- Formación del primer Centro Vecinal que promueve la calidad de vida y la participación cívica de los vecinos.
- Más de 2.000 familias conviven como vecinos en Manantiales.
- Recuperación ambiental del Canal Maestro Sur por iniciativa del Centro Vecinal Manantiales, 7 Centros vecinales más de la zona y secretarías municipales y provinciales.



V.1.d.Entregas: Flats del Parque, Housing de Miradores, Quebradas, Rincones y Brisas de Manantiales

A partir de septiembre de 2021 iniciamos un importante y progresivo plan de entregas que culminará los primeros meses de 2022 en Manantiales. En total son más de 1.200 unidades de distintas tipologías: departamentos, lotes y housing.

Los Socios de la empresa realizaron el “corte de cintas” formal de Flats del Parque acompañados por parte de los equipos de trabajo técnicos y de obra. Con esta acción, dejaron inaugurada la primera torre del proyecto donde ya se entregaron los primeros departamentos.



El total de unidades se distribuyen en los siguientes emprendimientos:

- **Flats del Parque.** Se trata de un edificio, en donde se entregan 25 departamentos de los 36 que conforman la primera torre. En paralelo la empresa avanza las obras de la segunda y tercera torre del emprendimiento, que en total contará con 6.
- **Quebradas de Manantiales.** En esta urbanización se entregan 433 lotes de 250 metros cuadrados de los más de 500 con los que cuenta el barrio.
- **Rincones de Manantiales.** Se trata de una urbanización con lotes de 250 metros cuadrados, en donde comienzan las posesiones de 430 lotes de los 483 que conforman el barrio.
- **Brisas de Manantiales.** Se entregan 197 lotes de los más de 230 que tiene la urbanización. Se trata de uno de los últimos emprendimientos de la empresa, con lotes entre 300 y 400 metros cuadrados, que lanzó el año pasado en plena pandemia de Covid-19.
- **Housing de Miradores.** Avanzan las obras para finalizar las más de 30 casas de la segunda etapa del proyecto. En total el emprendimiento cuenta con más de 140 viviendas con certificación Edge, que acredita la eficiencia y sustentabilidad tanto de las viviendas.
- **La Serena.** Dentro de la tipología de casonas residence, se avanza la entrega de 8 departamentos de los 22 que conforman el condominio. Se trata de un emprendimiento desarrollado en alianza con Codeler, bajo nuestro modelo Desarrollador de Desarrollistas

V.2 Modelo Desarrollador de Desarrollistas

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

Contamos con este tipo de alianzas en Manantiales donde se construyen Casonas y Casonas Residence. Durante 2021 avanzaron las obras de las segundas casonas de los emprendimientos: Sureño de Manantiales, Casonas de los Arcos y Torrentes.

Sureño de Manantiales



En alianza con Codeler S.A.

El condominio de 2 Casonas con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. Cuenta con piscina y SUM, con asador y quinchos y cocheras.

Casonas de los Arcos



En alianza con un socio inversor.

El condominio de 3 Casonas con departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios. Cuenta con piscina y SUM, con asador y quinchos y cocheras.

Torrentes



En alianza con AGB Desarrollos.

El condominio de 2 Casonas con departamentos tipo dúplex de dos habitaciones, en dos plantas. Cuenta con amenities como pileta, una "plaza" como espacio exterior equipado para disfrutar al aire libre, y un Club House con asador.

Pertenece al formato de Casonas Residence, un diseño que responde a línea moderna y práctica.

V. RESULTADOS DEL EJERCICIO Y ESTRUCTURA PATRIMONIAL

A pesar del particular contexto macroeconómico que atravesó el país, EDISUR S.A. finaliza el ejercicio económico 2021 reportando una significativa utilidad neta.

Los Ingresos por venta ascienden a \$1.168.751.065,90, debido a que la empresa contaba con una cartera de productos terminados y en diferentes instancias de avance en sus obras, que fueron una alternativa de inversión interesante, principalmente para quienes contaban con dólares. En función a lo mencionado, se confirmó nuevamente que la inversión en inmuebles sigue siendo el mejor resguardo de valor. Si bien los Ingresos por venta disminuyeron respecto al año anterior, el margen bruto mejoró de manera significativa debido a eficiencias en los costos.

De la misma forma, el Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (VNR) asciende a \$ 712.390.060,85, aumentando un 71,20% respecto al año anterior. Esta variación se debe a la inversión que ha realizado la empresa en aquellos emprendimientos que están en pleno avance de obra, sobre los cuales hay operaciones concertadas, como así también por las operaciones de venta de macro-parcelas ubicadas dentro de la zona de Manantiales. Cabe destacar que en el año 2021 se lanzó el emprendimiento “Abrás de Manantiales”, con muy buena cantidad de operaciones concertadas en el ejercicio. Adicionalmente, contribuyeron favorablemente en el incremento del VNR los siguientes emprendimientos: Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales y Housing de Miradores.

Asimismo, el rubro Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) arroja una ganancia de \$401.784.735,02 como consecuencia 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, como así también del efecto del ajuste por inflación contable, que se continuó aplicando en el presente ejercicio.

Por otro lado, el rubro Otros Ingresos y egresos asciende a \$366.461.549,42, disminuyendo un 80,01% respecto al ejercicio anterior. El mismo 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 la caída más significativa, ya que en el año 2020 se había realizado el lanzamiento de Brisas de Manantiales.

En función a lo mencionado precedentemente, se observa que EDISUR S.A. arroja un Resultado Neto positivo de \$813.029.439,75, representando un incremento del 30,06% respecto al ejercicio anterior.

Estructura Patrimonial

El Patrimonio Neto de la sociedad ascendió al cierre a \$ 3.310.358.306,38 aumentando un 32,56% respecto al año anterior.

El Activo Total de la empresa se ubicó en \$ 13.697.118.073,89, alcanzando un incremento del 9,78% comparado con el periodo anterior.

El rubro más significativo dentro del Activo es el de Bienes de Cambio que asciende a \$10.632.617.399,93, mostrando una suba del 15,15% respecto al año 2020. Esto se debe a que la sociedad continúa invirtiendo para avanzar en las obras de los emprendimientos en marcha, entre ellos: 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 suma el efecto que se reconoce anualmente por la revalorización de terrenos en reserva dentro de Manantiales.

Respecto al Pasivo Total de la sociedad, se observa que aumentó un 4,08%, generado principalmente por el compromiso asumido por EDISUR S.A en ejecutar las obras en los emprendimientos que están en marcha y 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 neto del efectivo y equivalentes de \$17.855.622,15 con un saldo al final de \$134.373.463,74.

Las actividades operativas muestran una generación de flujo netos de fondo de \$135.059.428,27, 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.
- Pago de intereses sobre deudas.

Principales índices

| PRINCIPALES INDICES | 2021 | 2020 | VARIACION |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| LIQUIDEZ CORRIENTE (AC/PC) | 1,75 | 1,41 | 24,49% |
| SOLVENCIA (A/P) | 1,32 | 1,25 | 5,48% |
| ENDEUDAMIENTO (P/PN) | 3,14 | 4,00 | -21,48% |
| INMOVILIZACION DEL ACTIVO (ANC/A) | 0,68 | 0,67 | 1,33% |
| RENTABILIDAD DEL PN (ROE) | 0,2456 | 0,2503 | -1,89% |
| MARGEN BRUTO | 0,09 | 0,04 | 102,14% |

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

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

VII. 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 | 125 | | 84% | 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 | 258 | | 87% | 97% |
| | LOMAS DE MANANTIALES | 2014 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCIÓN - ENTREGA | 116 | | 99% | 99% |
| | HOUSING DE MIRADORES | 2016 | HOUSING | SUR | CONSTRUCCIÓN - ENTREGA | | 145 | 95% | 65% |
| | CAÑUELAS CHICO | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCIÓN - ENTREGA | 76 | | 100% | 92% |
| | CAMPOS DE MANANTIALES | 2017 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 385 | | 96% | 29% |
| | CUESTAS DE MANANTIALES | 2017 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 626 | | 95% | 30% |
| | PAMPAS DE MANANTIALES | 2017 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 320 | | 95% | 24% |
| | CASAS E | 2018 | URBANIZACION | SUR | ENTREGADO | | 4 | 100% | 100% |
| | CASAS MIRADOR | 2018 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCIÓN - ENTREGA | | 24 | 46% | 65% |
| | SHOP MIRADORES | 2018 | COMERCIAL | SUR | CONSTRUCCIÓN - ENTREGA | | 20 | 60% | 63% |
| | FLATS DEL PARQUE | 2019 | CONDominio | SUR | CONSTRUCCION | | 166 | 22% | 25% |
| ABRAS DE MANANTIALES | 2021 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 348 | | 47% | 15% | |
| FIDEICOMISO ALTOS DE MANANTIALES | ALTOS DE MANANTIALES | 2006 | URBANIZACION | SUR | ENTREGADO | 255 | | 100% | 100% |
| FIDEICOMISO MANANTIALES | CASONAS DE MANANTIALES | 2009 | CONDominio | SUR | ENTREGADO | | 124 | 90% | 100% |
| | RIBERAS DE MANANTIALES | 2010 | URBANIZACION | SUR | ENTREGADO | 216 | | 99% | 100% |
| | AMPLIACION ALTOS DE MANANTIAL | 2013 | URBANIZACION | SUR | ENTREGADO | 41 | | 100% | 100% |
| | COSTAS DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 133 | | 88% | 95% |
| FIDEICOMISO SANTINA NORTE | SANTINA NORTE | 2011 | URBANIZACION | NORTE | ENTREGADO | 393 | | 100% | 100% |
| FIDEICOMISO ALTOS DE LA CAÑADA | LA CASCADA I - ETAPA I | 2013 | COUNTRY | SUR | ENTREGADO | 157 | | 100% | 100% |
| | LA CASCADA I - ETAPA II | 2015 | COUNTRY | SUR | CONSTRUCCION | 150 | | 100% | 85% |
| FIDEICOMISO SAN IGNACIO VILLAGE | SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA I | 2011 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 112 | | 100% | 95% |
| | SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA II | 2011 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 142 | | 99% | 95% |
| | SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA III | 2016 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 120 | | 98% | 95% |
| | SAN IGNACIO VILLAGE ETAPA IV | 2016 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 115 | | 99% | 95% |
| FIDEICOMISO EDISUR I | PRADOS DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 275 | | 99% | 71% |
| | SOLARES DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 308 | | 100% | 71% |
| | TERRAZAS DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 292 | | 99% | 55% |
| | COLINAS DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 327 | | 98% | 57% |
| | RINCONES DE MANANTIALES | 2015 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 434 | | 100% | 56% |
| | QUEBRADAS DE MANANTIALES | 2016 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 445 | | 98% | 45% |
| | BRISAS DE MANANTIALES | 2020 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION | 207 | | 96% | 66% |
| FIDEICOMISO SAN CARLOS | MANSOS - TIERRA DEL SUR | 2016 | URBANIZACION | SUR | CONSTRUCCION - ENTREGA | 176 | | 100% | 78% |
| TOTAL | | | | | | 7.331 | 604 | | |

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 84%.*
- ✓ *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 258 lotes cuenta con el 87% de operaciones.*
- ✓ *Ambas etapas se encuentran con un importante número de casas construidas y familias viviendo.*

miradores
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

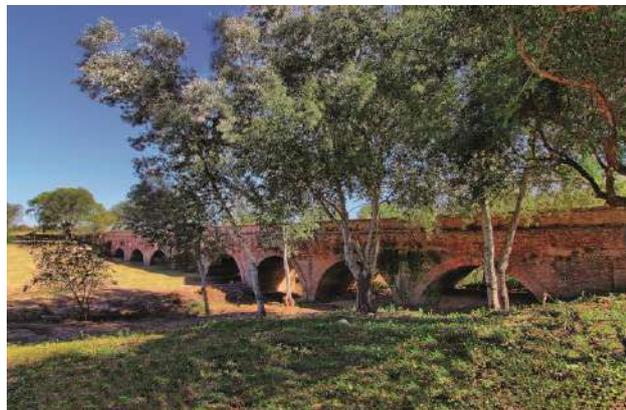
Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba - Manantiales

Año de inicio: 2011

Superficie del terreno: 231.068m²

Unidades: 493 lotes de 250 m²

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



VII 6. Lomas de Manantiales

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

lomas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba - Manantiales

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 135.499 m²

Unidades: 116 lotes de 300 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea –
Pavimentación - Vigilancia



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

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 95% 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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 24.789 m²

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

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



VII 9. Campos de Manantiales

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2017 junto a los emprendimientos Cuestas y Pampas de Manantiales.*
- ✓ *Durante el 2021 se continuó sumando unidades a comercializar, mostrando al cierre un 96% de operaciones concretadas y un 29% de avance de obra.*

campos
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 90.528 m²

Unidades: 385 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 2021 se continuó sumando unidades a comercializar, mostrando un 95% de operaciones concretadas al cierre.*
- ✓ *Al cierre del ejercicio se encuentra con un 30% de avance en las obras del loteo.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 107.043,75 m²

Unidades: 626 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 2021 se continuó sumando unidades a comercializar, presentando al cierre del ejercicio un 95% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Las obras del loteo muestran un avance del 24% al 31.12.2021.*

pampas
manantiales

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 89.428 m²

Unidades: 320 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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2017

Superficie del terreno: 501.63 M²

Unidades: 4 casas de 2 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación-

Método constructivo: Steel Frame

casa 



VII 13. Shop Miradores

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el año 2018.*
- ✓ *Al cierre se encontraban comercializados el 60% 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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

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.



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 14. Casas Mirador

- ✓ *Este emprendimiento fue lanzado en el mes de octubre de 2018.*
- ✓ *Al 31.12.2021 se cuenta con un 46% operaciones concretadas y un 65% de grado de avance en sus obras.*

Categorización: Casas

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2018

Superficie del terreno: 3.480 m²

Unidades: 24 casas de 2 y 3 dormitorios

Características: Infraestructura integral subterránea –Vigilancia – Pavimentación

Método Constructivo: Steel Frame.



Las edificaciones, construcciones, paisajismo y jardinería de las imágenes exhibidas, 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 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 75% de operaciones concretadas. La segunda torre de 16 departamentos cuenta con un 44% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Durante el 2021 se inició con el proceso de entrega de unidades en la torre 1 que ya cuenta con personas viviendo.*

Categorización: Edificio

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

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 47% de operaciones concertadas en las unidades lanzadas.*
- ✓ *Las obras del loteo comenzaron también en este ejercicio llegando al cierre a un 15% de avance de obra.*

Categorización: Urbanización con vigilancia.

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba - Manantiales

Año de inicio: 2021

Superficie del terreno: 280.000 m²

Unidades: 348 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.

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

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

- Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales: Altos de Manantiales
- Fideicomiso Manantiales: Casonas de Manantiales; Riberas de Manantiales; Ampliación Altos de Manantiales; Costas de Manantiales
- Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte: Santina Norte
- Fideicomiso Altos de la Cañada: La Cascada Country Golf
- Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village: San Ignacio Village
- Fideicomiso Edisur I: Prados, Solares, Colinas, Terrazas, Rincones, 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

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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

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 85% de avance en las obras al cierre del ejercicio.*

la cascada
country golf
manantiales

Categorización: Country

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Superficie del terreno: 1.200.000 m²

Unidades: 308 lotes de 1.500 m²

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

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



VIII 3. Casonas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto se encuentra totalmente construido y entregado a sus propietarios.*
- ✓ *Presenta un 90% de operaciones concretadas y un 100% de avance en las obras del emprendimiento.*

Categorización: Condominio Privado

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2009

Superficie del terreno: 13.315 m²

Superficie cubierta: 12.133 m²

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

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

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

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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2010

Superficie del terreno: 134.601m²

Unidades: 218 lotes de 360 m²

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

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



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: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

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 95% en sus obras.*
- ✓ *Durante el año 2021 se continuó agregando unidades a comercializar mostrando al cierre un 88% de operaciones concretadas.*

costas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

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

Año de inicio: 2014

Superficie del terreno: 48.000 m²

Unidades: 133 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 99% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance un avance del 71% en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

prados
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

VIII 9. Solares de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra un avance del 71% al cierre del ejercicio 2021 en las principales obras de infraestructura del loteo.*
- ✓ *Ya cuenta lotes entregados y casas en construcción.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

Unidades: 308 lotes de 250, 300, 360 y 450 m² - Apto dúplex

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia

solares
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 10. Colinas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto cuenta con un 98% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

colinas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

VIII 11. Terrazas de Manantiales

- ✓ *Este proyecto presenta el 99% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

terrazas
manantiales

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2015

Superficie del terreno: 250.000 m²

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

Características: Infraestructura integral subterránea – Pavimentación - Vigilancia



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

VIII 12. Quebradas de Manantiales

- ✓ *Al cierre del ejercicio presentó un 98% de operaciones concretadas.*
- ✓ *Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 288.000 m²

Unidades: 445 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 100% de operaciones concretadas.
- ✓ Muestra avance en las principales obras de infraestructura del loteo.

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 210.000 m²

Unidades: 434 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 96% de operaciones concretadas en el emprendimiento.*
- ✓ *Muestra un importante avance en las principales obras de infraestructura del loteo.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2020

Superficie del terreno: 65.800 m²

Unidades: 207 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 presenta el 100% de sus unidades comercializadas y la etapa II el 99%.*
- ✓ *En las etapas III y IV, se concretaron operaciones en un 98% y 99% respectivamente.*
- ✓ *Al cierre el emprendimiento se encuentra en un 95% de avance en las obras de infraestructura.*

Categorización: Urbanización con Vigilancia

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

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

san ignacio
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 16. Mansos – Tierra del Sur

- ✓ *Este proyecto presenta el 100% de las operaciones concretadas.*
- ✓ *Al cierre muestra un 78% 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 .*

Categorización: Contominio Privado

Ubicación: Zona Suroeste de la ciudad de Córdoba – Manantiales

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 3.352 m2

Unidades: 30 departamentos de 2 habitaciones – Balcones con asador

Características: Jardines parquizados – Recorridos peatonales – Cocheras en subsuelo

Amenities: Club House – Pileta – Plaza



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

Año de inicio: 2016

Superficie del terreno: 4.760 m²

Unidades: 120 departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios

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.

IX. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO

» Lanzamos de Abras de Manantiales, una nueva urbanización, que cuenta con una primera etapa de 350 lotes residenciales de 250, 300 y 360 metros cuadrados. Además, sobre calle Ushuaia se proyectaron lotes con destino comercial para promover un corredor comercial en Manantiales II.

» Firmamos un nuevo contrato de Fideicomiso “Manantiales Residences”, que llevará adelante un emprendimiento de “Casonas Residence”, donde Edisur S.A. es fiduciante propietario. El proyecto se ubica en Manantiales, entre el Canal Maestro Sur y la costanera Sur del Parque La Cañada, en un terreno de 5.300 metros cuadrados se proyectan 2 casonas con una superficie total de más de 6.600 metros cuadrados.

» Entregamos la primera torre de departamentos de Flats del Parque, mientras que en paralelo avanzamos las obras de 2 torres más de un total de 6 que comprende el proyecto completo. Se trata de un importante hito ya que es el primer emprendimiento de ladrillos en lo que denominamos el Corazón de Manantiales II.

» Dimos la posesión de más de 900 lotes en 3 barrios: Quebradas, Rincones y Brisas de Manantiales. Se trata de un sector de 80 hectáreas que urbanizamos con todos los servicios y espacios verdes en Manantiales II.

» Incorporamos un corralon en seco dentro de la unidad de negocios Steelplex, donde ofrecemos productos y servicios de primera calidad con el propósito de brindar un servicios integral a nuestros clientes.

X. PROYECCIONES FUTURAS

Comenzamos a transitar el 2022 en medio de una coyuntura nacional que sigue generando incertidumbre y nubarrones, sin embargo en nuestra provincia vislumbramos la intención que tiene el gobierno de buscar un rumbo que estimula la producción en base a un marcado modelo productivista. Esta situación alienta al sector empresarial en general y a nuestro rubro en particular a continuar invirtiendo y proyectando ya que nuestro negocio tiene un anclaje local por el tipo de producto que desarrollamos donde la materia prima es la tierra.

El sector desarrollista, pese a lo perjudicial que es en general, logró aventajarse con la inestabilidad del dólar con precios de las propiedades bajos en términos de esa moneda, que combinado con la venta en pesos que seguimos sosteniendo genera una brecha que el inversor aprovecha. Con lo cual, se continúa confirmando a los inmuebles como prácticamente el único resguardo de valor y que asegura revalorización.

Nuevas unidades

En nuestro caso hemos focalizado el stock en lotes y departamentos lo que genera un destino tipo *commoditie* al que los clientes siguen destinando su inversión. En este sentido proyectamos para el 2022 sumar en Manantiales más de 600 nuevas unidades en estas líneas de producto que aseguran un determinado nivel de venta ordinaria.

Manantiales es nuestro emprendimiento más importante ubicado en la zona suroeste de la ciudad de Córdoba, son más de 1.150 hectáreas dentro del ejido urbano que venimos desarrollando desde hace 17 años.

El 50% de estas nuevas unidades son lotes de la segunda etapa de Abras de Manantiales, un barrio que lanzamos en agosto de 2021 y que en solo 3 meses colocamos más de 40%. Está ubicado en lo que comunicacionalmente denominamos “Corazón de Manantiales II” (fuera de la Av. Circunvalación), un sector neurálgico de 100 hectáreas donde concentramos proyectos residenciales de distinto tipo: lotes, departamentos y casas, junto a locales comerciales y oficinas. Además, en estas 100 hectáreas 14 hectáreas están destinadas a espacios verdes (incluye tramos del Parque La Cañada, de un corredor verde y plazas barriales) y 10 hectáreas se reservan para un Polo Institucional con propuestas educativas, deportivas y culturales.

En este sector también pondremos en el mercado una nueva torre de departamentos en Flats del Parque. Se trata de complejo de edificios bajos -planta baja y dos pisos-, diseñados con un concepto innovador que apuesta por lo espacios amplios, la iluminación natural, junto con la combinación de ladrillo y carpintería de aluminio negra. El emprendimiento se completa con un gran patio central con gimnasio al aire libre,

juegos infantiles y comodidades como quinchos, SUM (salón de usos múltiples), pileta y parking para bicicletas.

Apuntamos a la innovación incorporando tecnología a la construcción, es por ello que en este proyecto hicimos una mixtura de métodos constructivos, realizamos la estructura con encofrado de hormigón mientras que la tabiquería y revestimiento interior lo hacemos con steel frame de nuestra fábrica Steelplex.

Por otro lado, en Manantiales I (dentro de la Av. Circunvalación) la gran concentración de unidades serán departamentos que incluye lanzamiento de nuevos productos como un importante edificio y nuevas etapas de proyectos en marcha tanto de edificios como de Casonas, estas últimas bajo el modelo desarrollador de desarrollistas en el que nosotros aportamos la tierra y *know how* (proyecto, comercialización, marketing, etc) mientras que inversores suman el capital y la construcción.

Asimismo, ponemos a disposición terrenos para la construcción de locales comerciales sobre el corredor Av. San Antonio, en un sector donde hoy cuenta con más de 40 locales en funcionamiento con 100% de ocupación y otros 10 en construcción. La proyección es que en los próximos años este corredor cuente con una propuesta completa y variada de unos 70 comercios de cercanía.

Por último, avanzamos un formato de emprendimiento novedoso de distintos bloques que incluyen oficinas y locales distribuidos en dos plantas. Es el puntapié de una propuesta orientada a profesionales con la que completamos el abanico de servicios en Manantiales.

Entregas

Como contrapartida a estos lanzamientos y nuevas propuestas, prevemos para fines de 2022 completar la entrega de unos 1.300 lotes de 250, 300 y 350 metros cuadrados en tres barrios: Cuestas, Campos y Pampas de Manantiales. Son 90 hectáreas de desarrollo con toda la infraestructura subterránea de servicios para la conexión de agua, gas, electricidad y cloacas, sumado a la pavimentación, alumbrado público y espacios verdes de distintas dimensiones.

Este ambicioso plan de entregas lo iniciamos en 2021 donde de manera escalonada terminamos más de 1.200 unidades entre lotes, departamentos y casas. Con lo cual vamos a cerrar el año con un total de más de 2.500 unidades entregadas en 2 años cumpliendo los compromisos asumidos con nuestros clientes.

Crédito hipotecario

Uno de los pilares que contribuye a la consolidación de los barrios es la construcción de los particulares, en este sentido los primeros meses del año firmamos un acuerdo con

el Banco de la Provincia de Córdoba que abre la posibilidad a más de 2.000 propietarios de nuestros emprendimientos que con el boleto de compraventa pueden postularse para acceder a créditos a tasa cero para construir su vivienda.

Movimiento de obra

Todo Manantiales presenta hoy un importante movimiento de obra, ya que al trabajo propio que llevamos adelante como empresa en los distintos emprendimientos y en el espacio público, se suma la construcción de viviendas de particulares. En este sentido durante 2021 y los primeros meses de 2022 se contabilizan unas 540 casas y dúplex en avance, lo que implica unos 108.000 metros cuadrados de construcción (tomando como referencia una vivienda de 200 metros cuadrados), que generan más de 4.300 puestos de trabajo directo. Más del 70% de estas construcciones se concentran en Manantiales II (fuera de la Av. Circunvalación) donde como apuntábamos con anterioridad es el sector que crece exponencialmente con las entregas de los barrios en marcha.

Propuestas de valor

Manantiales alcanzó un nivel de madurez tal a partir de las alianzas con privados y el trabajo conjunto con el sector público que hoy cuenta 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 permite no solo mejorar el proceso sino también el producto final para el usuario.

Es por ello que el foco y esfuerzo de los próximos años está en sumar valor agregado y servicios a Manantiales. En este sentido, proyectamos un Paseo Gastronómico a cielo abierto, que permita el encuentro y la recreación, en una zona que ya tiene vida y dinámica propia.

Avanzamos la negociación con un importante hipermercado mayorista-minorista para instalarse en el potente corredor Av. Circunvalación, donde ya están confirmadas una estación de servicios y una importante cadena de farmacias.

Además, estamos en conversación con una importante empresa santafesina del sector desarrollista para construir un primer proyecto de housing en Manantiales II que se comercializarán con un sistema de ahorro. Esta iniciativa representa para la empresa la posibilidad de acercar el producto casas, siempre demandado y establecer una alianza corporativa con una marca con experiencia y trayectoria en el rubro.

Asimismo, trabajamos en las 10 hectáreas del Polo Institucional que mencionamos con anterioridad para que se conviertan en un gran centro de actividades y encuentro en Manantiales. Allí cerramos una alianza para que Fasta construya un centro educacional

y cultural. Es en este mismo sector, en 5 de las 10 hectáreas, proyectamos un club con propuestas deportivas variadas, buscando además enriquecerlo con propuestas sociales y recreativas.

Manantiales presenta posibilidades infinitas, es un gran ecosistema, un organismo vivo que atrae muchas oportunidades y tiene un futuro que nos cuesta avizorar. Contamos con unas 500 hectáreas en reserva sobre potentes corredores donde se pueden instalar proyectos de distinto tipo: residenciales, comerciales, corporativos, institucionales y de servicios, convirtiéndose así en una base firme para nuevos inversores y negocios.

10 mil propietarios

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 la coyuntura nos invita a repensar lo que hacemos, también nos confirma que estábamos en una línea correcta porque 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.

Vamos transitar a el 2022 alcanzando los 10.000 propietarios, marcando un hito. Es mucho más que un número, son personas que encontraron un hogar, otras que pensaron en una buena inversión, proyectaron un sueño, pensaron su negocio, planearon su familia y seguramente muchas cosas más.

Por eso el valor no está en lo que decimos, sino en lo que hacemos sentir. Con este propósito avanzamos, recordando siempre que en definitiva trabajamos para que nuestros inversores, clientes y propietarios tengan la mejor experiencia.

Córdoba, Abril de 2022

EL DIRECTORIO

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES
al 31 de diciembre de 2021**

EDISUR S. A.

Estados contables al 31 de diciembre de 2021

Índice

Carátula de los Estados Contables

Estados contables básicos:

Estado de Situación Patrimonial

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio Neto

Estado de Flujo de Efectivo

Información complementaria:

Notas 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

POR EL EJERCICIO ANUAL NÚMERO 17 INICIADO EL 01 DE ENERO DE 2021, EXPRESADO EN MONEDA HOMOGÉNEA (PESOS) DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, 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 31/12/2021

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

| ACTIVO | 31/12/2021 | 31/12/2020 | PASIVO | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| Disponibilidades (Nota 3.1) | 134.373.463,74 | 116.517.841,59 | Deudas Comerciales (Nota 3.7) | 629.157.968,28 | 468.254.424,75 |
| Créditos por Ventas (Nota 3.2) | 343.052.862,73 | 540.558.407,30 | Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8) | 60.776.646,55 | 85.950.536,78 |
| Otros Créditos (Nota 3.3) | 186.209.070,31 | 64.344.326,63 | Cargas Fiscales (Nota 3.9) | 132.657.832,46 | 89.376.701,35 |
| Bienes de Cambio (Nota 3.4) | 3.786.242.181,87 | 3.442.446.438,51 | Anticipos de Clientes (Nota 3.10) | 1.001.567.130,42 | 1.439.341.329,72 |
| | | | Préstamos (Nota 3.11) | 418.743.397,00 | 574.487.157,41 |
| | | | Otras Deudas (Nota 3.12) | 297.380.539,39 | 301.628.114,22 |
| TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE | 4.449.877.578,65 | 4.163.867.014,03 | TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE | 2.540.283.514,10 | 2.959.038.264,23 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Créditos por Ventas (Nota 3.2) | 111.250.644,02 | 97.223.540,59 | Deudas Comerciales (Nota 3.7) | 61.871.989,50 | 195.648.668,82 |
| Bienes de Cambio (Nota 3.4) | 6.846.375.218,06 | 5.791.344.089,25 | Remun. y Cargas Sociales (Nota 3.8) | 6.056.515,33 | 9.137.023,28 |
| Otros Activos (Nota 3.5) | 1.355.436.385,19 | 1.476.677.686,03 | Cargas Fiscales (Nota 3.9) | 985.173.582,44 | 842.811.617,27 |
| Bienes de Uso (Anexo A) | 562.427.630,17 | 554.753.708,50 | Anticipos de Clientes (Nota 3.10) | 5.243.664.654,73 | 3.746.471.265,36 |
| Activos Intangibles (Anexo B) | 348.486,84 | 398.439,69 | Préstamos (Nota 3.11) | 566.159.252,93 | 413.281.583,69 |
| Inversiones (Nota 3.6, Anexo C) | 371.402.130,96 | 392.935.286,17 | Otras Deudas (Nota 3.12) | 983.550.258,48 | 1.813.482.474,98 |
| TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE | 9.247.240.495,24 | 8.313.332.750,23 | TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE | 7.846.476.253,41 | 7.020.832.633,40 |
| | | | TOTAL DEL PASIVO | 10.386.759.767,51 | 9.979.870.897,63 |
| | | | PATRIMONIO NETO | | |
| | | | (según estado correspondiente) | 3.310.358.306,38 | 2.497.328.866,63 |
| TOTAL DEL ACTIVO | 13.697.118.073,89 | 12.477.199.764,26 | TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 13.697.118.073,89 | 12.477.199.764,26 |

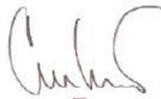
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

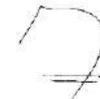


PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

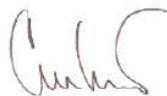
Cifras Expresadas en Pesos

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Ingresos por Ventas | 1.168.751.065,90 | 1.503.549.748,10 |
| Costo de Ventas (Anexo F) | (1.062.881.479,87) | (1.436.172.605,07) |
| Resultado Bruto | <u>105.869.586,03</u> | <u>67.377.143,03</u> |
| Resultado por Valuación de Bienes de Cambio al Valor Neto de Realización (Nota 3.15) | 712.390.060,85 | 416.106.247,95 |
| Gastos de Administración (Anexo H) | (108.857.104,57) | (99.292.678,96) |
| Gastos de Comercialización (Anexo H) | (225.176.061,16) | (203.313.372,88) |
| Resultados de inversiones en entes relacionados | 4.894.117,25 | 52.882.342,94 |
| Resultados Financieros y por Tenencia (incluyendo RECPAM) (Nota 3.13) | 401.784.735,02 | (1.085.922.207,41) |
| Otros Ingresos y Egresos (Nota 3.14) | 366.461.549,42 | 1.833.343.726,91 |
| Resultado antes del Impuesto a las Ganancias | <u>1.257.366.882,84</u> | <u>981.181.201,58</u> |
| Impuesto a las Ganancias (Nota 7.b) | (444.337.443,09) | (356.041.526,47) |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | <u>813.029.439,75</u> | <u>625.139.675,11</u> |
| Resultado por acción ordinaria | | |
| Cantidad de Acciones | 990.000 | 990.000 |
| Resultado por Acción (Básico) | 821,24 | 631,45 |

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

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

| RUBROS | Aportes de los Propietarios | | | Resultados Acumulados | | | | | TOTAL AL 31/12/2021 | TOTAL AL 31/12/2020 |
|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 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 | 117.175.218,87 | 127.075.218,87 | 25.415.043,78 | 1.719.698.928,88 | 1.745.113.972,66 | 625.139.675,10 | 2.370.253.647,76 | 2.497.328.866,63 | 1.975.303.412,30 |
| Asignación de Resultados (1) | | | | | 625.139.675,10 | 625.139.675,10 | (625.139.675,10) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Distribución de Dividendos (2) | | | | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | (103.114.220,78) |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | | | | | | | 813.029.439,75 | 813.029.439,75 | 813.029.439,75 | 625.139.675,11 |
| Saldos al cierre del ejercicio | 9.900.000,00 | 117.175.218,87 | 127.075.218,87 | 25.415.043,78 | 2.344.838.603,98 | 2.370.253.647,76 | 813.029.439,75 | 3.183.283.087,51 | 3.310.358.306,38 | 2.497.328.866,63 |

(1) Según Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 12/05/2021.

(2) Según Acta de Asamblea General Extraordinaria de fecha 21/07/2020.

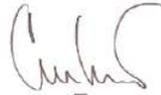
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.

FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

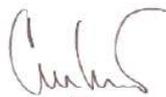
Cifras expresadas en Pesos

| VARIACIONES DEL EFECTIVO | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Efectivo al inicio (Nota 3.1) | 116.517.841,59 | 122.696.662,51 |
| Efectivo al cierre (Nota 3.1) | 134.373.463,74 | 116.517.841,59 |
| Aumento (Disminución) neta del efectivo | 17.855.622,15 | (6.178.820,92) |
| CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO | | |
| ACTIVIDADES OPERATIVAS | | |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | 813.029.439,75 | 625.139.675,11 |
| Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio | 224.359.645,07 | 269.611.819,13 |
| Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio | 444.337.443,09 | 356.041.526,47 |
| Variación neta por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables | 0,00 | (19.953.270,50) |
| Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas: | | |
| Depreciación de Bienes de Uso (Anexo A) | 33.512.995,54 | 35.924.322,97 |
| Depreciación de Activos Intangibles (Anexo B) | 215.828,82 | 234.369,63 |
| Cambios en Activos y Pasivos Operativos: | | |
| (Aumento) Disminución en Créditos por Ventas | 183.478.441,14 | (96.171.908,16) |
| (Aumento) Disminución en Otros Créditos | (124.981.232,54) | (15.183.283,69) |
| (Aumento) Disminución en Bienes de Cambio | (1.398.826.872,17) | (948.562.075,58) |
| Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales | 27.126.864,21 | 182.961.968,91 |
| Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales | (28.254.398,18) | 37.258.632,90 |
| Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales | (264.178.125,20) | (156.542.702,87) |
| Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes | 1.059.419.190,07 | 612.207.997,68 |
| Aumento (Disminución) en Otras Deudas | (834.179.791,33) | (862.392.029,68) |
| Sub-Total | (1.346.667.099,64) | (1.210.264.707,89) |
| Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas | 135.059.428,27 | 20.575.042,32 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles | (41.352.793,18) | (2.160.688,13) |
| Inversión en Fideicomisos | 121.241.300,84 | 87.228.822,38 |
| Participación en Sociedades | 21.533.155,21 | (52.882.342,97) |
| Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión | 101.421.662,87 | 32.185.791,28 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero | 65.529.212,50 | 468.895.503,30 |
| Emisión (pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables | 0,00 | (226.186.037,86) |
| Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados | 3.116.488,86 | 6.876.132,67 |
| Pago de dividendos | 0,00 | (103.114.220,78) |
| Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio | (287.271.170,35) | (205.411.031,85) |
| Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación | (218.625.468,99) | (58.939.654,52) |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO | 17.855.622,15 | (6.178.820,92) |

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

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021** **Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

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

Las principales actividades de la Sociedad son las siguientes:

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

(ii) Construcción de departamentos en condominio.

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

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

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

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

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 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

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

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.

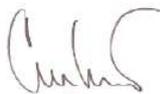
Con fecha 29 de diciembre de 2017 se publicó en el Boletín Oficial la Ley 27.430 (denominada "Reforma Tributaria"), la cual estableció diversas modificaciones. En relación al impuesto a las ganancias para las sociedades, la Ley introdujo modificaciones en la tasa del Impuesto, previendo su reducción 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 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

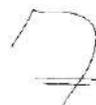
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
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 \$ 5 millones; 30% para el segundo tramo, que alcanzará ganancias imponibles de hasta \$ 50 millones; 35% para ganancias imponibles superiores a los \$ 50 millones. 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 especiales los impactos que este cambio genera en el impuesto corriente y en los saldos de activos y pasivos diferidos netos, considerando la tasa efectiva que se estima aplicable a la fecha probable de la reversión de dichos activos y pasivos diferidos.

2.5 Información comparativa

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

En la primera se expondrán los datos del ejercicio actual y en la segunda los correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31/12/2020 (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

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Caja | 42.202.869,34 | 16.768.136,17 |
| Caja en Mon. Extranjera (Anexo G) | 48.315.151,11 | 26.809.491,78 |
| Fondos a Rendir | 283.963,36 | 362.710,98 |
| Fondos a Rendir en Mon. Extranjera (Anexo G) | 995.585,09 | 1.303.253,79 |
| Bancos Cta. Cte. | 17.762.903,52 | 8.137.801,41 |
| Bancos en Moneda Extranjera (Anexo G) | 10.117.789,04 | 32.889.426,53 |
| Valores en cartera | 14.695.202,28 | 30.247.020,93 |
| TOTAL | <u>134.373.463,74</u> | <u>116.517.841,59</u> |

3.2 CRÉDITOS POR VENTAS

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Deudores por Ventas | 85.264.243,69 | 93.982.437,36 |
| Deudores por Ventas en Mon. Extranjera (Anexo G) | 81.994.940,39 | 133.017.254,43 |
| Deudores por Ventas entes relacionados (Nota 8.a) | 14.893.525,15 | 23.433.750,81 |
| Deudores por Ventas a Plazo | 22.682.322,65 | 32.846.407,65 |
| Deudores por Ventas a Plazo en Mon.Ext. (Anexo G) | <u>138.217.830,85</u> | <u>257.278.557,05</u> |
| Subtotal Corrientes | 343.052.862,73 | 540.558.407,30 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Deudores por Ventas a Plazo | <u>111.250.644,02</u> | <u>97.223.540,59</u> |
| Subtotal No Corrientes | 111.250.644,02 | 97.223.540,59 |
| TOTAL | <u>454.303.506,75</u> | <u>637.781.947,89</u> |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.

FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

| 3.3 OTROS CRÉDITOS | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-----------------------|----------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| I.V.A. Saldo a favor | 63.957.322,15 | 8.281.440,14 |
| Saldo a favor Imp. a las Ganancias | 21.365.490,90 | 0,00 |
| Retenciones y Percepciones Imp. a las Ganancias | 4.566.158,40 | 5.664.467,27 |
| Anticipos Impuesto a las Ganancias | 0,00 | 5.889.002,46 |
| Otros Créditos Impositivos | 18.190.047,19 | 13.736.064,53 |
| Imp. Bienes Personales a recuperar | 23.869.976,17 | 2.563.666,14 |
| Saldos con sociedades controladas (Nota 8.a) | 3.606.915,49 | 6.213.202,21 |
| Saldos con otros entes relacionados (Nota 8.a) | 2.959.787,06 | 3.469.989,20 |
| Intereses a Cobrar | 880.000,00 | 1.328.286,38 |
| Intereses pagados por adelantado | 23.738.664,59 | 7.723.920,08 |
| Anticipos honorarios Directores (Nota 8.a) | 14.920.000,00 | 0,00 |
| Créditos Varios | 8.154.708,36 | 9.474.288,22 |
| TOTAL | 186.209.070,31 | 64.344.326,63 |

Los saldos con entes relacionados corresponden a operaciones originadas en el "Contrato Plurilateral de Asistencia Financiera Reciproca" suscripto por diversos entes relacionados, el cual tiene por objeto otorgar financiamiento para los distintos proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo, con celeridad y a menor costo, estableciéndose en el mencionado Contrato la fecha de restitución del capital y de los intereses, el 30 de septiembre de 2021.

3.4 BIENES DE CAMBIO

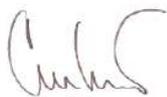
| | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Unidades Terminadas y en Curso: | | |
| Casonas del Sur II | 88.433.746,99 | 149.039.934,54 |
| Terranova | 933.689,57 | 907.161,74 |
| Altos de Manantiales | 150.747.237,86 | 146.558.215,21 |
| Claros del Bosque | 49.911.174,22 | 128.270.964,63 |
| Miradores de Manantiales I | 27.116.255,67 | 34.812.982,68 |
| Miradores de Manantiales II | 297.422.481,48 | 504.781.052,83 |
| Miradores de Manantiales - locales comerc. | 26.792.583,37 | 45.619.360,35 |
| Cañuelas Chico | 5.589.898,70 | 91.481.567,61 |
| Lomas de Manantiales | 1.042.235.425,75 | 1.016.943.739,93 |
| Housing de Miradores II | 603.350.562,49 | 213.841.366,63 |
| Flats del Parque | 303.565.423,55 | 250.217.759,93 |
| Casas Mirador | 78.016.160,02 | 59.580.905,68 |
| Casas Modelo | 14.145.084,67 | 14.135.756,93 |
| Materiales de Construcción | 27.118.295,84 | 30.295.484,88 |
| Anticipos a Proveedores | 453.033.121,88 | 349.568.505,65 |
| Terrenos | 323.930.737,88 | 92.684.454,85 |
| Bienes en Propiedad Fiduciaria | 15.568.793,18 | 15.568.793,18 |
| Otros Bienes de Cambio | 278.331.508,75 | 298.138.431,26 |
| Subtotal Corrientes | 3.786.242.181,87 | 3.442.446.438,51 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Anticipos por Compra de Inmuebles | 526.948.843,36 | 840.738.481,40 |
| Obras en Curso: Housing de Miradores II | 154.183.384,03 | 142.050.019,37 |
| Cocheras Manantiales | 17.632.781,20 | 17.632.781,20 |
| Cuestas de Manantiales | 683.651.905,27 | 497.293.954,23 |
| Pampas de Manantiales | 361.904.421,40 | 303.775.636,94 |
| Campos de Manantiales | 454.960.770,53 | 281.762.801,45 |
| Abras de Manantiales | 203.420.619,17 | 0,00 |
| Flats del Parque | 63.475.352,08 | 30.500.726,59 |
| Housing del Parque | 63.380.809,44 | 63.380.809,44 |
| Potrillo | 10.633.510,66 | 0,00 |
| Otras obras en curso | 30.370.439,39 | 9.796.204,77 |
| Bienes en Propiedad Fiduciaria | 87.823.064,86 | 25.275.536,99 |
| Terrenos | 4.187.989.316,67 | 3.579.137.136,87 |
| Subtotal No Corrientes | 6.846.375.218,06 | 5.791.344.089,25 |
| TOTAL | 10.632.617.399,93 | 9.233.790.527,76 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

| 3.5 OTROS ACTIVOS | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Fideicomiso Inmobiliario Altos de Manantiales (Nota 8.a) | 2.836.048,12 | 2.477.206,68 |
| Fideicomiso Manantiales (Nota 8.a) | 226.152.286,41 | 206.587.425,63 |
| Fideicomiso Inmobiliario Santina Norte (Nota 8.a) | 114.794.089,06 | 109.883.775,94 |
| Fideicomiso Altos de la Cañada (Nota 8.a) | 38.605.322,35 | 10.760.701,50 |
| Fideicomiso San Carlos (Nota 8.a) | 748.116,54 | 0,00 |
| Fideicomiso Edisur I (Nota 8.a) | 373.271.158,21 | 0,00 |
| Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a) | 597.119.666,39 | 1.146.968.576,28 |
| Fideicomiso Inmobiliario Pilares de Manantiales II (Nota 8.a) | 1.909.698,11 | 0,00 |
| TOTAL | 1.355.436.385,19 | 1.476.677.686,03 |

3.6 INVERSIONES

| | | |
|--|----------------|----------------|
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Participación Permanente en Sociedades (Anexo C) | 371.402.130,96 | 392.935.286,17 |

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 | 75.058.388,80 | 67.396.781,72 |
| Proveedores - entes relacionados (Nota 8.a) | 16.272,80 | 693.113,39 |
| Valores Girados y Diferidos a Pagar | 345.355.494,35 | 236.565.761,05 |
| Provisión Proveedores | 68.188.987,82 | 36.340.054,19 |
| Fondos de Reparación a Pagar | 12.535.757,86 | 6.705.573,27 |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles | 3.940.470,90 | 3.980.665,47 |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G) | 124.062.595,75 | 116.572.475,66 |
| Subtotal Corrientes | 629.157.968,28 | 468.254.424,75 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inmuebles en Mon. Extr. (Anexo G) | 61.871.989,50 | 195.648.668,82 |
| Subtotal No Corrientes | 61.871.989,50 | 195.648.668,82 |
| TOTAL | 691.029.957,78 | 663.903.093,57 |

3.8 REMUNERACIONES Y CARGAS SOCIALES

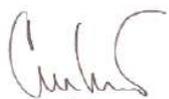
| | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Remuneraciones a Pagar | 32.440.562,31 | 41.042.597,55 |
| Aportes y Contribuciones a Pagar | 23.277.313,07 | 43.828.749,76 |
| Plan de pago Sindicatos a Pagar | 1.481.855,11 | 1.079.189,47 |
| Plan de pago SUSS a Pagar | 3.576.916,06 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | 60.776.646,55 | 85.950.536,78 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Plan de pago Sindicatos a Pagar | 6.056.515,33 | 9.137.023,28 |
| Subtotal No Corrientes | 6.056.515,33 | 9.137.023,28 |
| TOTAL | 66.833.161,88 | 95.087.560,06 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

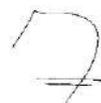


PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

| 3.9 CARGAS FISCALES | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-------------------------|-----------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Retenciones a Depositar | 9.168.716,65 | 6.309.557,79 |
| Tasa Comercio e Industria Munic. Cba. a Pagar | 34.305.155,13 | 2.582.766,87 |
| Imp. Inmobiliarios a Pagar | 19.986.116,46 | 23.582.629,12 |
| Imp. s/ los Ingresos Brutos a Pagar | 10.228.924,35 | 13.964.718,81 |
| Imp. Automotores a Pagar | 496.233,33 | 572.026,57 |
| Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar | 205.829,85 | 259.850,81 |
| Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar | 25.800.303,35 | 6.259.635,35 |
| Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar | 12.607.588,95 | 20.760.109,87 |
| Plan de Pago Imp. Inmob. Munic. Cba. a Pagar | 0,00 | 1.542.591,71 |
| Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar | 4.255.655,63 | 1.654.400,35 |
| Plan de Pago AFIP | 0,00 | 1.625.201,25 |
| Imp. Bs. Pers. Resp. Sustituto | 2.177.627,27 | 2.321.309,75 |
| Intereses Impositivos Devengados a Pagar | 13.425.681,49 | 7.941.903,10 |
| Subtotal Corrientes | 132.657.832,46 | 89.376.701,35 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Plan de Pago Com. e Ind. Munic. Cba. a Pagar | 0,00 | 19.030.100,71 |
| Plan de Pago Imp. Inmob. Provinc. a Pagar | 574.053,28 | 1.500.660,21 |
| Plan de Pago Imp. Ing. Brutos a Pagar | 5.267.649,80 | 14.440.831,93 |
| Plan de Pago Imp. Sellos a Pagar | 1.237.326,82 | 2.178.324,26 |
| Pasivo por Impuesto Diferido (Nota 7.a) | 978.094.552,54 | 805.661.700,16 |
| Subtotal No Corrientes | 985.173.582,44 | 842.811.617,27 |
| TOTAL | 1.117.831.414,90 | 932.188.318,62 |

3.10 ANTICIPOS DE CLIENTES

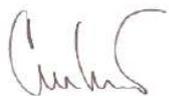
| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades: | | |
| Casonas del Sur II | 632.633,09 | 42.399.291,84 |
| Claros del Bosque | 623.251,66 | 76.116.925,62 |
| Miradores de Manantiales I y II | 40.318.059,04 | 239.099.604,69 |
| Miradores de Manantiales - Locales comerciales | 0,00 | 19.104.587,92 |
| Cañuelas Chico | 0,00 | 92.314.092,94 |
| Casas Mirador | 0,00 | 34.025.097,07 |
| Lomas de Manantiales | 169.904.072,54 | 182.914.374,39 |
| Housing de Miradores II | 221.349.163,61 | 242.553.773,29 |
| Flats del Parque | 259.807.742,65 | 216.778.749,70 |
| Anticipos y Reservas Diversos / Señas recibidas | 200.430.530,54 | 223.346.830,15 |
| Otros Anticipos de Clientes | 108.501.677,29 | 70.688.002,11 |
| Subtotal Corrientes | 1.001.567.130,42 | 1.439.341.329,72 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Anticipos y Reservas Recibidas por Ventas de Unidades: | | |
| Housing de Miradores II | 495.676.648,83 | 358.066.369,19 |
| Cuestas de Manantiales | 1.635.045.673,02 | 1.396.132.280,59 |
| Pampas de Manantiales | 1.137.340.015,02 | 1.006.676.887,59 |
| Campos de Manantiales | 1.202.345.358,03 | 985.595.727,99 |
| Abrás de Manantiales | 770.856.959,83 | 0,00 |
| Subtotal No Corrientes | 5.243.664.654,73 | 3.746.471.265,36 |
| TOTAL | 6.245.231.785,15 | 5.185.812.595,08 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

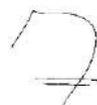


PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

| 3.11 PRÉSTAMOS | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias | 1.431.629,43 | 3.055.693,66 |
| Préstamos Banco de Córdoba | 6.743.329,26 | 127.968.145,77 |
| Préstamos Banco Itaú | 0,00 | 60.376.653,42 |
| Préstamos Banco Macro | 0,00 | 9.300.895,81 |
| Préstamos Banco Nación Argentina | 7.999.999,96 | 21.383.397,98 |
| Préstamos Banco Santander | 0,00 | 4.752.244,10 |
| Préstamos Banco BBVA | 0,00 | 1.686.647,49 |
| Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires | 12.676.632,19 | 1.623.071,22 |
| Préstamos Banco Supervielle | 0,00 | 7.547.081,68 |
| Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a) | 133.888.888,89 | 18.867.704,19 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b) | 69.341.938,08 | 218.314.684,23 |
| Préstamos Prendarios Banco de Córdoba (Nota 5.c) | 0,00 | 429.278,01 |
| Préstamos Banco BICE (Nota 5.d) | 2.232.748,34 | 11.753.320,10 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.e) | 29.815.918,80 | 2.488.426,29 |
| Préstamos Prendarios Banco Santander Rio (Nota 5.f) | 0,00 | 112.700,68 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Itaú (Nota 5.g) | 135.000.000,00 | 0,00 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.h) | 4.032.972,58 | 852.569,64 |
| Intereses a Pagar bancarios | 15.579.339,47 | 83.361.125,63 |
| Otros Intereses a Pagar | 0,00 | 613.517,51 |
| Subtotal Corrientes | 418.743.397,00 | 574.487.157,41 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires | 15.336.776,28 | 24.210.709,31 |
| Préstamos Banco de Córdoba | 6.388.893,28 | 14.674.881,55 |
| Préstamos Hipotecarios Banco de Córdoba (Nota 5.a) | 247.777.777,80 | 320.750.971,28 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina (Nota 5.b) | 120.674.841,49 | 32.533.363,66 |
| Préstamos Banco BICE (Nota 5.d) | 2.475.748,58 | 6.870.064,18 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Macro (Nota 5.e) | 168.103.022,06 | 0,00 |
| Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Buenos Aires (Nota 5.h) | 5.402.193,44 | 14.241.593,71 |
| Subtotal No Corrientes | 566.159.252,93 | 413.281.583,69 |
| TOTAL | 984.902.649,93 | 987.768.741,10 |

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 \$179.487.691,92.

3.12 OTRAS DEUDAS

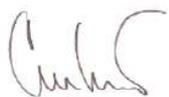
| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Corrientes:</u> | | |
| Expensas a Pagar | 300.258,87 | 372.478,52 |
| Acciones a Integrar | 241.564,55 | 364.621,48 |
| Amojonados a Pagar | 2.125.790,75 | 2.148.851,18 |
| Fondos de Reserva a Pagar | 31.593.372,68 | 18.337.208,94 |
| Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos | 42.363.582,26 | 122.284.700,20 |
| Honorarios Directores a Pagar (Nota 8.a) | 25.000.000,00 | 0,00 |
| Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G) | 164.388.659,28 | 157.908.935,37 |
| Otras deudas | 1.367.311,00 | 211.318,53 |
| Otras deudas (Nota 8.a) | 30.000.000,00 | 0,00 |
| Subtotal Corrientes | 297.380.539,39 | 301.628.114,22 |
| <u>No Corrientes:</u> | | |
| Otras deudas (Nota 8.a) | 30.000.000,00 | 0,00 |
| Fideicomiso Inmobiliario San Ignacio Village | 21.165.651,53 | 133.035.168,21 |
| Obras pendientes de realizar sobre inmuebles vendidos | 165.376.457,42 | 170.083.244,48 |
| Fideicomiso Edisur I | 0,00 | 50.187.125,71 |
| Fideicomiso Sinpecor (Nota 8.a y Anexo G) | 767.008.149,53 | 1.444.134.110,33 |
| Fideicomiso San Carlos | 0,00 | 16.042.826,25 |
| Subtotal No Corrientes | 983.550.258,48 | 1.813.482.474,98 |
| TOTAL | 1.280.930.797,87 | 2.115.110.589,20 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

| 3.13 RESULTADOS FINANCIEROS Y POR TENENCIA (incluyendo RECPAM) | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) | 401.784.735,02 | (1.085.922.207,41) |
| TOTAL | <u>401.784.735,02</u> | <u>(1.085.922.207,41)</u> |
| | | |
| 3.14 OTROS INGRESOS Y EGRESOS | | |
| Ingresos Varios | 18.098.737,60 | 18.438.480,15 |
| Comisiones Ganadas | 27.186.504,63 | 45.744.933,55 |
| Beneficio Programa "ATP" | 0,00 | 7.312.330,89 |
| Resultado por Venta Bienes de Uso | 12.966.826,34 | 0,00 |
| Alquileres Cobrados | 1.395.598,24 | 1.214.608,11 |
| Donaciones | (1.260.166,49) | (21.745.299,07) |
| Otros Egresos | (59.592.621,64) | (82.089.815,69) |
| Participación en Resultado Contable de Fideicomisos (Nota 6) | 367.666.670,74 | 1.864.468.488,97 |
| TOTAL | <u>366.461.549,42</u> | <u>1.833.343.726,91</u> |

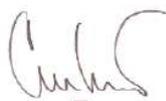
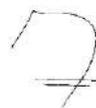
3.15 RESULTADOS POR VALUACIÓN DE BIENES DE CAMBIO AL VALOR NETO DE REALIZACIÓN

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. | 712.390.060,85 | 416.106.247,95 |
| | <u>712.390.060,85</u> | <u>416.106.247,95</u> |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.FERNANDO A. M. REYNA
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 | 138.994.472,61 | 75.555.354,36 | 0,00 | 70.413.948,35 | 0,00 | 157.026,25 | 242.080.280,52 |
| Sin plazo establ. | 158.630.618,66 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| A vencer: | | | | | | | |
| En el 1er. trim. | 212.247.794,06 | 416.274.595,47 | 59.823.622,36 | 39.608.935,17 | 250.391.782,61 | 83.009.670,78 | 300.258,87 |
| En el 2do. trim. | 5.476.420,22 | 85.532.828,20 | 306.538,50 | 14.459.029,41 | 250.391.782,61 | 205.476.727,65 | 40.000.000,00 |
| En el 3er. trim. | 8.436.207,28 | 15.899.096,65 | 317.523,71 | 4.633.732,31 | 250.391.782,61 | 64.542.789,30 | 0,00 |
| En el 4to. trim. | 5.476.420,21 | 35.896.093,60 | 328.961,98 | 3.542.187,22 | 250.391.782,59 | 65.557.183,02 | 15.000.000,00 |
| De 1 a 2 años | 23.809.687,12 | 49.497.074,40 | 1.292.534,12 | 5.645.416,74 | 1.747.888.218,24 | 261.112.010,43 | 983.550.258,48 |
| De 2 a 3 años | 27.290.410,82 | 12.374.915,10 | 1.258.925,89 | 736.615,88 | 1.747.888.218,24 | 222.620.249,48 | 0,00 |
| Más de 3 años | 60.150.546,08 | 0,00 | 3.505.055,32 | 978.791.549,82 | 1.747.888.218,25 | 82.426.993,02 | 0,00 |
| TOTALES | 640.512.577,06 | 691.029.957,78 | 66.833.161,88 | 1.117.831.414,90 | 6.245.231.785,15 | 984.902.649,93 | 1.280.930.797,87 |

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 | 2.867.150,74 | 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 | 381.666.666,69 | 25% y 41% |
| Préstamos Hipotecarios Banco Nación Argentina | Pesos | 190.016.779,57 | 28% |
| Préstamos Hipotecarios Banco Ciudad de Bs.As. | Pesos | 9.435.166,02 | 30% |
| Préstamos Hipotecarios Banco Macro | Pesos | 197.918.940,86 | 30% y 35% |
| Préstamos Hipotecarios Banco Itaú | Pesos | 135.000.000,00 | 35% |
| Préstamos Banco de Córdoba | Pesos | 13.132.222,54 | 24% y 33% |
| Préstamos Banco Ciudad de Buenos Aires | Pesos | 28.013.408,47 | 30% y 35% |
| Préstamos Banco Nación Argentina | Pesos | 7.999.999,96 | 28% |
| Préstamos Banco BICE | Pesos | 4.708.496,92 | 18% |
| Adelantos en Ctas. Ctes. Bancarias | Pesos | 1.431.629,43 | 50% (promedio) |

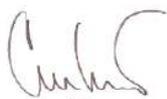
No hay activos ni pasivos sujetos a cláusulas de ajuste.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

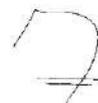
Reg. Soc. Profesionales Universitarios

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.



FERNANDO A. M. REYNA
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, descrito como lote de terreno ubicado en suburbios sud de ésta 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 anterior, 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 tres líneas de crédito con el Banco de Córdoba S.A. por las sumas de \$40.000.000,00, \$125.000.000,00 y \$30.000.000,00, los cuales se encuentran garantizados con derecho real de hipoteca de los siguientes nueve inmuebles. a) Hipoteca en primer grado: 1) Un lote de terreno designado como lote veintinueve ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.150.613. 2) Un lote de terreno designado como lote treinta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.150.615. 3) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y uno ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.960. b) Hipoteca en segundo grado: 1) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.959. 2) Un lote de terreno designado como lote ciento setenta y cuatro ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 1.258.963. 3) Un lote de terreno designado como lote veintidós ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 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 número 1.273.042. 6) Un lote de terreno designado como lote veinticinco ubicado en Córdoba, Departamento Capital, inscrita en la Matrícula número 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.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$40.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$16.666.666,69, resultando corriente EN SU TOTALIDAD.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$125.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$125.000.000,00, resultando corriente \$34.722.222,20 y \$90.277.777,80 no corriente.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida originalmente por \$30.000.000,00 ascendía al cierre del ejercicio a \$27.500.000,00, resultando corriente \$7.500.000,00 y \$20.000.000,00 no corriente.

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 correspondieren de conformidad a lo pactado bajo los términos del artículo 2193 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

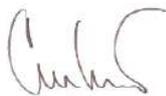
El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$212.500.000,00, resultando corriente \$75.000.000,00 y no corriente \$137.500.000,00.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

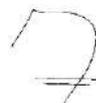
Reg. 21.00053.1 - C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

b) Préstamos hipotecarios del Banco Nación Argentina

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

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

Con fecha 12 de julio de 2021 se produjo la unificación de los tres desembolsos descriptos anteriormente, se capitalizaron los intereses correspondientes y se da de alta un solo préstamo por un total de \$199.092.842,68 a una tasa de interés del 28% nominal anual.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria ascendía al cierre del ejercicio a \$168.463.174,45, resultando corriente \$61.259.336,16 y no corriente \$107.203.838,29.

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.

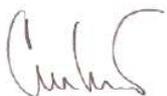
El saldo de la deuda hipotecaria (incluidos intereses capitalizados) ascendía al cierre del ejercicio a \$21.553.605,12, resultando corriente \$8.082.601,92 y no corriente \$13.471.003,20.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

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

c) Préstamos prendarios Banco Córdoba

c.1) Mediante contrato celebrado el 16 de noviembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC016LU por la suma de \$430.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

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

c.2) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FK por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

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

c.3) Mediante contrato celebrado el 04 de diciembre de 2017 con el Banco de Córdoba, este otorgó a Edisur S.A. un crédito prendario para ser destinado a la adquisición de una camioneta marca Volkswagen modelo Amarok dominio AC202FI por la suma de \$535.000. Dicho bien se encuentra expuesto en el presente balance en el anexo de bienes de uso, en el rubro Rodados.

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

d) Préstamos Banco BICE

Según consta en operación celebrada el 21 de diciembre de 2016 con el Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A. (BICE), este otorgó a Edisur S.A. un crédito por el monto de \$10.000.000,00, 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 \$4.708.496,92, resultando corriente \$2.232.748,34 y no corriente \$2.475.748,58.

e) Préstamos hipotecarios Banco Macro

e.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.

e.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 descrito anteriormente. El monto de la hipoteca constituida es de \$200.000.000,00, cubriendo no solo el capital de la apertura del crédito, sino que se le adicionan los importes que resulten de los demás conceptos cubiertos por la hipoteca.

El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 30% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$98.899.401,45, resultando corriente \$15.562.952,57 y no corriente \$83.336.448,88.

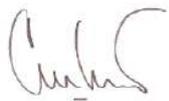
El saldo de capital de la deuda hipotecaria constituida por \$100.000.000,00 a una tasa de interés del 35% nominal anual, ascendía al cierre del ejercicio a \$99.019.539,41, resultando corriente \$14.252.966,23 y no corriente \$84.766.573,18.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

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

f) Préstamos prendarios Banco Santander Río

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

El saldo de capital de la deuda prendaria había sido cancelada en su totalidad al cierre del ejercicio.

g) 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 de \$20.000.000,00 fue totalmente cancelado.

En el presente ejercicio con fecha 15 de octubre de 2021 se obtuvo un nuevo préstamo por \$135.000.000,00 con la misma garantía hipotecaria descripta anteriormente, el mismo se adeuda en su totalidad al cierre del ejercicio actual, resultando dicho saldo corriente.

h) 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 \$9.435.166,02, resultando corriente \$4.032.972,58 y no corriente \$5.402.193,44.

i) 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.

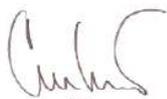
Edisur S.A. constituyó hipoteca de primer grado de privilegio por el saldo de precio de venta a favor de Mauro Eduardo Pistorio, afectando exclusivamente a la fracción de 6 hectáreas 772 metros cuadrados (identificado como Lote "A"). El monto de la hipoteca constituida es de USD 1.623.070,30.

El saldo de capital de la deuda prendaria ascendía al cierre del ejercicio a USD 1.015.711,00, resultando corriente USD 441.493,00 y no corriente USD 574.218,00.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
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 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Activo impositivo diferido | | |
| Quebrantos en Impuesto a las Ganancias | 111.019.475,18 | 133.526.973,62 |
| Diferencias temporarias de valuación de Pasivos | 882.177.549,50 | 563.224.684,16 |
| Subtotal activo impositivo diferido | 993.197.024,68 | 696.751.657,78 |
| Pasivo impositivo diferido | | |
| Diferencias temporarias de valuación de Activos | 1.928.180.456,62 | 1.451.020.209,39 |
| Ajuste por inflación impositivo diferido a períodos fiscales futuros | 23.043.929,68 | 40.951.364,82 |
| 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.) | 20.067.190,92 | 10.441.783,73 |
| Subtotal pasivo impositivo diferido | 1.971.291.577,22 | 1.502.413.357,94 |
| Total impuesto diferido neto (pasivo) | (978.094.552,54) | (805.661.700,16) |

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:

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ajuste Imp. a las Ganancias provisionado en ejercicio anterior | 0,00 | (567.471,72) |
| Variación neta del Impuesto Diferido | (444.337.443,09) | (355.474.054,75) |
| Total Impuesto a las Ganancias | (444.337.443,09) | (356.041.526,47) |

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

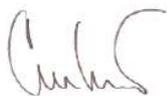
a) Los saldos que se mantenían con partes relacionadas al cierre del ejercicio eran los siguientes:

| PARTE RELACIONADA | CRÉDITOS POR VENTAS | OTROS CRÉDITOS | OTROS ACTIVOS | DEUDAS COMERCIALES | OTROS DEUDAS |
|--|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 |
| Emprendimientos Urbanos S.R.L. | 0,00 | 2.505.275,51 | 0,00 | | 0,00 |
| Fid. Altos de la Cañada | 0,00 | 0,00 | 38.605.322,35 | | 0,00 |
| Fid. Pilares de Manantiales II | 0,00 | 97.781,91 | 1.909.698,11 | | 0,00 |
| Fid. Edisur I | 4.998.240,04 | 0,00 | 373.271.158,21 | | 0,00 |
| Fid. Inmob. Altos de Manantiales | 8.483,00 | 0,00 | 2.836.048,12 | 16.272,80 | 0,00 |
| Fid. Inmob. San Ignacio Village | 5.487.345,78 | 0,00 | 0,00 | | 21.165.651,53 |
| Fid. Inmob. Santina Norte | 0,00 | 0,00 | 114.794.089,06 | | 0,00 |
| Fid. Manantiales | 1.298,57 | 0,00 | 226.152.286,41 | | 0,00 |
| Fid. San Carlos | 0,00 | 0,00 | 748.116,54 | | 0,00 |
| Fid. Sinpecor | 0,00 | 0,00 | 597.119.666,39 | | 931.396.808,81 |
| Fid. Torres de Manantiales I | 2.861.461,84 | 0,00 | 0,00 | | 0,00 |
| Fiduciaria del Sur S.A. | 0,00 | 82.951,92 | 0,00 | | 0,00 |
| Jardines del Sur S.A. | 0,00 | 24.552,20 | 0,00 | | 0,00 |
| Lake View S.A. | 0,00 | 8.504,27 | 0,00 | | 0,00 |
| Edisur Subsidiaria I SAU (controlada) | 0,00 | 1.839.616,28 | 0,00 | | 0,00 |
| Edisur Subsidiaria II SAU (controlada) | 0,00 | 1.767.299,21 | 0,00 | | 0,00 |
| Urbanizaciones Residenciales S.A. | 1.536.695,92 | 240.721,25 | 0,00 | | 60.000.000,00 |
| Directores | 0,00 | 14.920.000,00 | 0,00 | | 25.000.000,00 |
| | 14.893.525,15 | 21.486.702,55 | 1.355.436.385,19 | 16.272,80 | 1.037.562.460,34 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 8: OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

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 |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 | 31/12/2021 |
| Emprendimientos Urbanos S.R.L. | 0,00 | 7.150.195,80 | 27.263,88 | 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 | 1.315.482,23 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fid. Edisur I | 9.064.062,28 | 0,00 | 0,00 | 11.842.858,83 | 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 | 736.323,49 | 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 | 963.790,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fid. Torres de Manantiales | 22.976.554,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Fiduciaria del Sur S.A. | 0,00 | 82.951,92 | 27.263,88 | 88.827,60 | 97.897,10 |
| Grupo Edisur S.A. | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Jardines del Sur S.A. | 0,00 | 152.007,30 | 27.263,88 | 0,00 | 0,00 |
| Lake View S.A. | 0,00 | 41.817,84 | 27.263,88 | 0,00 | 0,00 |
| Fid. Sinpecor | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Urbanizaciones Residenciales S.A. | 24.270.044,08 | 240.721,25 | 27.263,88 | 1.718.218,73 | 1.181.988,24 |
| | 57.274.451,64 | 8.983.176,35 | 136.319,39 | 14.386.228,65 | 1.279.885,33 |

NOTA 9: INFORMACIÓN SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL COSTO DE VENTAS

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

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Ventas Netas | 1.168.751.065,90 | 1.503.549.748,10 |
| Costo de ventas a valores de reposición | <u>(991.114.082,97)</u> | <u>(1.311.271.605,40)</u> |
| Margen Bruto | <u>177.636.982,93</u> | <u>192.278.142,70</u> |

NOTA 10: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO

a) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:

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

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS:

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

CONVENIOS URBANÍSTICOS SUSCRITOS CON LA MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA

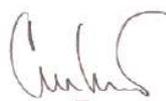
EDISUR S.A. y otros titulares de parcelas a urbanizar, mediante la instrumentación de Convenios Urbanísticos con la Municipalidad de Córdoba, en el marco de lo reglamentado con carácter general por la Ordenanza Municipal N° 12.077/2012, ha formalizado los siguientes convenios:

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

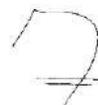
Del total de la superficie de los inmuebles que se encuentran comprendidos dentro del alcance del "Convenio Urbanístico", Edisur S.A. es titular de un porcentaje equivalente al 40,8% de la superficie bajo concertación. Al cierre de los presentes estados contables, la Sociedad ha cumplido con este compromiso en un 95,60%.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
Presidente

NOTA 10: HECHOS RELACIONADOS CON EL FUTURO (Continuación)

b) COMPROMISOS FUTUROS ASUMIDOS (Continuación):

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. 4º Ord. 12077/12), quienes como consecuencia se comprometieron a ejecutar obras de Infraestructura por un total de \$2.596.240, y entregar al Municipio una cantidad determinada de hormigón elaborado destinado a obras viales.

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

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

NOTA 11: RESTRICCIÓN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

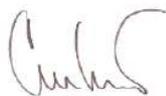
Con fecha 19 de mayo de 2021 se celebró Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual resolvió aprobar el compromiso de los accionistas a no retirar reservas y resultados no asignados existentes a la fecha por el lapso de 18 meses desde la fecha de cierre del último balance (31 de diciembre de 2020).

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

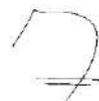
Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.



PABLO J. CENTENO
Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 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 31/12/2021 | NETO RESULTANTE AL 31/12/2020 | |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | | ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO | BAJAS | DEL EJERCICIO | | | | ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO |
| | | | | | | | | ALIC. ANUAL | MONTO | | | |
| MUEBLES Y ÚTILES | 47.029.284,22 | 1.893.257,80 | 0,00 | 0,00 | 48.922.542,02 | 36.133.728,51 | 0,00 | 10% y 33,33% | 2.977.181,91 | 39.110.910,42 | 9.811.631,60 | 10.895.555,71 |
| INSTALACIONES | 26.520.094,69 | 3.946.265,02 | 0,00 | 0,00 | 30.466.359,71 | 14.055.563,26 | 0,00 | 10% | 2.800.415,82 | 16.855.979,08 | 13.610.380,63 | 12.464.531,43 |
| SOFTWARE | 25.470.573,17 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.470.573,17 | 24.545.460,39 | 0,00 | 33,33% | 925.112,78 | 25.470.573,17 | 0,00 | 925.112,78 |
| EQUIPAMIENTO VENTAS | 35.041.758,28 | 368.701,99 | 0,00 | 0,00 | 35.410.460,27 | 19.086.198,95 | 0,00 | 10% | 1.846.161,98 | 20.932.360,93 | 14.478.099,34 | 15.955.559,33 |
| RODADOS | 30.805.699,20 | 4.886.280,29 | 0,00 | 0,00 | 35.691.979,49 | 26.528.868,70 | 0,00 | 20% | 4.360.992,33 | 30.889.861,03 | 4.802.118,46 | 4.276.830,50 |
| MÁQUINAS Y EQUIPOS | 228.198.618,08 | 1.607.838,96 | 16.345.792,53 | 0,00 | 213.460.664,51 | 124.919.140,12 | 12.258.964,26 | 10% y 33,33% | 19.316.030,60 | 131.976.206,46 | 81.484.458,05 | 103.279.477,96 |
| INMUEBLES | 3.548.527,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.548.527,58 | 224.789,89 | 0,00 | 2% | 74.453,95 | 299.243,84 | 3.249.283,74 | 3.323.737,69 |
| FÁBRICA STEEL FRAME | 69.699.359,94 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 69.699.359,94 | 4.700.256,67 | 0,00 | 2% | 1.212.646,17 | 5.912.902,84 | 63.786.457,10 | 64.999.103,27 |
| OBRAS EN CURSO | 338.633.799,83 | 1.759.232,12 | 0,00 | 0,00 | 340.393.031,95 | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 | 0,00 | 340.393.031,95 | 338.633.799,83 |
| ANTIC. POR COMPRA DE BS. | 0,00 | 30.812.169,30 | 0,00 | 0,00 | 30.812.169,30 | 0,00 | 0,00 | - | 0,00 | 0,00 | 30.812.169,30 | 0,00 |
| TOTALES | 804.947.714,99 | 45.273.745,48 | 16.345.792,53 | 0,00 | 833.875.667,94 | 250.194.006,49 | 12.258.964,26 | - | 33.512.995,54 | 271.448.037,77 | 562.427.630,17 | 554.753.708,50 |

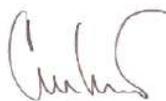
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021****Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 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 31/12/2021 | NETO RESULTANTE AL 31/12/2020 | |
|---------------------|-----------------------------------|------------|-------|---------------------------------|-----------------------------------|-------|---------------|------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | | | | | ACUMUL. AL COMIENZO DEL EJERCICIO | BAJAS | DEL EJERCICIO | | | | ACUMUL. AL CIERRE DEL EJERCICIO |
| | | | | | | | ALIC. ANUAL | MONTO | | | |
| REGISTRO DE DOMINIO | 2.135.494,94 | 165.875,97 | 0,00 | 2.301.370,91 | 1.737.055,25 | 0,00 | 20% | 215.828,82 | 1.952.884,07 | 348.486,84 | 398.439,69 |
| TOTALES | 2.135.494,94 | 165.875,97 | 0,00 | 2.301.370,91 | 1.737.055,25 | 0,00 | - | 215.828,82 | 1.952.884,07 | 348.486,84 | 398.439,69 |

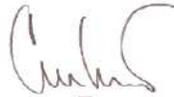
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

AUREN S.R.L.

Reg. Soc. Profesionales Universitarios

Reg. 21.00053.1 – C.P.C.E. Cba.

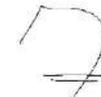


PABLO J. CENTENO

Socio

Contador Público U.N.C.

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



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

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

ANEXO C

PARTICIPACIONES PERMANENTES EN OTRAS SOCIEDADES**POR EL EJERCICIO ANUAL INICIADO EL 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021**
Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

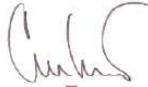
| EMISOR Y CARACTERISTICAS DE LOS VALORES | INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|--|-------------------|----------------------|----------------|----------------------------|---|--------------------|---|---------------------------|---------------------------|---|---|
| | ACTIVIDAD PRINCIPAL | FECHA de CIERRE | Cantidad de acciones | ÚLTIMOS ESTADOS CONTABLES | | | | | | | | | | | |
| | | | | Valor nominal de las acciones | Capital social | Ajuste de Capital | Reservas | Resultados no asignados | Resultado del ejercicio: Ganancia | Patrimonio neto | Porcentaje de tenencia accionaria | Resultado proporcional | Resultado proporcional | Valor patrimonial proporcional al | Valor patrimonial proporcional al |
| | | | | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | \$ | % | \$ | \$ | \$ | \$ |
| SOCIEDADES ART. 33 LEY 19.550 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Edisur Subsidiaria I SAU | Inversiones | 31/12/2021 | 100.000 | 1,00 | 100.000,00 | 366.729,25 | 160.877.927,90 | 0,00 | 6.796.545,27 | 168.141.202,42 | 100,00% | 6.796.545,27 | 30.714.521,50 | 185.648.488,35 | 196.442.400,80 |
| Edisur Subsidiaria II SAU | Inversiones | 31/12/2021 | 100.000 | 1,00 | 100.000,00 | 366.729,25 | 159.994.667,98 | 0,00 | 7.037.963,84 | 167.499.361,07 | 100,00% | 7.037.963,84 | 31.108.213,31 | 185.753.642,61 | 196.492.885,37 |
| TOTALES | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 13.834.509,11 | 61.822.734,81 | 371.402.130,96 | 392.935.286,17 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras Expresadas en Pesos

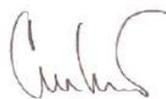
| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Existencia Inicial de Bs. de Cambio (Nota 3.4) | 9.233.790.527,76 | 8.285.228.452,18 |
| Incorporaciones del ejercicio | 2.461.708.352,04 | 2.384.734.680,65 |
| Existencia Final de Bs. de Cambio (Nota 3.4) | (10.632.617.399,93) | (9.233.790.527,76) |
| Costo de Ventas | <u>1.062.881.479,87</u> | <u>1.436.172.605,07</u> |

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

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
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 31/12/2021

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

| RUBRO | MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2021 | CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2021 | MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2021 | MONTO Y CLASE DE MONEDA AL 31/12/2020 | CAMBIO VIGENTE AL 31/12/2020 | MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2020 | MONTO CONTABILIZADO AL 31/12/2020 REEXPRESADO |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|
| ACTIVO | | | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | |
| DISPONIBILIDADES | | | | | | | |
| Caja | USD 474.841,78 | 101,75 | 48.315.151,11 | USD 213.351,30 | 83,25 | 17.761.495,72 | 26.809.491,78 |
| Fondos a Rendir | USD 9.784,62 | 101,75 | 995.585,09 | USD 10.371,36 | 83,25 | 863.415,72 | 1.303.253,79 |
| Bancos | USD 99.437,73 | 101,75 | 10.117.789,04 | USD 261.735,73 | 83,25 | 21.789.499,53 | 32.889.426,53 |
| CRÉDITOS POR VENTAS | | | | | | | |
| Deudores por Ventas | USD 805.847,08 | 101,75 | 81.994.940,39 | USD 1.058.558,08 | 83,25 | 88.124.960,16 | 133.017.254,43 |
| Deudores por Ventas a Plazo | USD 1.358.406,20 | 101,75 | 138.217.830,85 | USD 2.047.435,85 | 83,25 | 170.449.034,51 | 257.278.557,05 |
| TOTAL ACTIVO | USD 2.748.317,41 | | 279.641.296,48 | USD 3.591.452,32 | | 298.988.405,64 | 451.297.983,58 |
| PASIVO | | | | | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | | | |
| DEUDAS COMERCIALES | | | | | | | |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inm. | USD 1.151.393,00 | 107,75 | 124.062.595,75 | USD 865.324,00 | 89,25 | 77.230.167,00 | 116.572.475,66 |
| OTRAS DEUDAS | | | | | | | |
| Fideicomiso Sinpecor | USD 1.525.648,81 | 107,75 | 164.388.659,28 | USD 1.172.166,85 | 89,25 | 104.615.891,36 | 157.908.935,37 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | | | | | |
| DEUDAS COMERCIALES | | | | | | | |
| Oblig. a Pagar por Compra de Inm. | USD 574.218,00 | 107,75 | 61.871.989,50 | USD 1.452.311,00 | 89,25 | 129.618.756,75 | 195.648.668,82 |
| OTRAS DEUDAS | | | | | | | |
| Fideicomiso Sinpecor | USD 7.118.405,10 | 107,75 | 767.008.149,53 | USD 10.719.888,19 | 89,25 | 956.750.020,96 | 1.444.134.110,33 |
| TOTAL PASIVO | USD 10.369.664,91 | | 1.117.331.394,06 | USD 14.209.690,04 | | 1.268.214.836,07 | 1.914.264.190,18 |

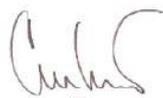
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Referencias:

USD = Dólares Estadounidenses

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.

FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre**

Cifras Expresadas en Pesos

| RUBROS | GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | GASTOS DE COMERCIALIZACIÓN | TOTALES AL 31/12/2021 | TOTALES AL 31/12/2020 |
|------------------------------|---|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Sueldos | 24.847.339,17 | 18.678.910,70 | 43.526.249,87 | 35.567.846,95 |
| Cargas sociales | 3.774.357,99 | 3.726.175,31 | 7.500.533,30 | 7.463.060,98 |
| Capacitación | 213.392,99 | 145.182,69 | 358.575,68 | 651.039,13 |
| Honorarios profesionales | 13.049.754,07 | 341.736,35 | 13.391.490,42 | 15.428.565,08 |
| Honorarios Directores | 25.000.000,00 | 0,00 | 25.000.000,00 | 0,00 |
| Gastos Institucionales | 0,00 | 3.605.938,84 | 3.605.938,84 | 3.297.403,41 |
| Impresos, papelería y útiles | 927.887,88 | 73.815,24 | 1.001.703,12 | 848.838,66 |
| Alquileres pagados | 5.680.823,18 | 2.554.804,06 | 8.235.627,24 | 6.403.422,41 |
| Comunicaciones | 2.885.541,01 | 812.095,49 | 3.697.636,50 | 3.577.526,81 |
| Depreciaciones | 5.922.243,07 | 2.058.964,63 | 7.981.207,70 | 9.890.288,65 |
| Seguros | 0,00 | 3.142.340,49 | 3.142.340,49 | 3.613.494,09 |
| Movilidad y viáticos | 1.647.489,30 | 427.252,81 | 2.074.742,11 | 1.227.828,60 |
| Gastos de oficina | 6.871.891,53 | 1.303.243,13 | 8.175.134,66 | 5.486.116,81 |
| Gastos de post-venta | 0,00 | 2.152.596,23 | 2.152.596,23 | 1.980.839,28 |
| Eventos | 0,00 | 5.071.972,67 | 5.071.972,67 | 906.227,62 |
| Gastos Generales | 12.482.805,70 | 17.261.510,53 | 29.744.316,23 | 50.859.859,44 |
| Imp. s/los Ing. Brutos | 0,00 | 69.402.989,77 | 69.402.989,77 | 63.144.484,36 |
| Contrib. Com. Ind. Mun. Cba. | 0,00 | 39.096.817,11 | 39.096.817,11 | 33.069.990,58 |
| Impuestos y tasas vs. | 0,00 | 12.066.632,29 | 12.066.632,29 | 12.891.057,02 |
| Servicios varios | 5.553.578,68 | 1.146.703,83 | 6.700.282,51 | 10.149.688,90 |
| Publicidad | 0,00 | 32.863.828,56 | 32.863.828,56 | 23.298.903,93 |
| Expensas y seguridad | 0,00 | 9.242.550,43 | 9.242.550,43 | 12.849.569,13 |
| TOTALES AL 31/12/2021 | 108.857.104,57 | 225.176.061,16 | 334.033.165,73 | -- |
| TOTALES AL 31/12/2020 | 99.292.678,96 | 203.313.372,88 | -- | 302.606.051,84 |

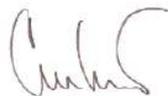
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

Presidente

EDISUR S.A.

**ESTADOS CONTABLES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

EDISUR S.A.

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

ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL CONSOLIDADO AL 31/12/2021

Comparativo con ejercicio finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

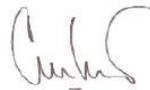
Cifras expresadas en Pesos

| ACTIVO | 31/12/2021 | 31/12/2020 | PASIVO | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|---------------------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | PASIVO CORRIENTE | | |
| Disponibilidades | 134.373.463,74 | 116.517.841,59 | Deudas Comerciales | 629.157.968,28 | 531.095.808,87 |
| Créditos por Ventas | 343.052.862,73 | 540.558.407,30 | Remuneraciones y Cargas Sociales | 60.776.646,55 | 85.950.536,78 |
| Otros Créditos | 183.090.977,55 | 60.397.714,31 | Cargas Fiscales | 133.204.048,44 | 89.402.813,89 |
| Bienes de Cambio | 3.786.242.181,87 | 3.442.446.438,51 | Anticipos de Clientes | 1.001.567.130,42 | 1.439.341.329,72 |
| | | | Préstamos | 418.743.397,00 | 574.487.157,41 |
| | | | Otras Deudas | 297.400.697,29 | 80.908.221,39 |
| TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE | <u>4.446.759.485,89</u> | <u>4.159.920.401,71</u> | TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE | <u>2.540.849.887,98</u> | <u>2.801.185.868,06</u> |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | PASIVO NO CORRIENTE | | |
| Créditos por Ventas | 111.250.644,02 | 97.223.540,59 | Deudas Comerciales | 61.871.989,50 | 195.648.668,82 |
| Bienes de Cambio | 6.846.375.218,06 | 5.791.344.089,24 | Remuneraciones y Cargas Sociales | 6.056.515,33 | 9.137.023,28 |
| Otros activos | 1.355.436.385,19 | 329.709.109,75 | Cargas Fiscales | 986.282.352,71 | 844.984.207,14 |
| Bienes de Uso | 562.427.630,17 | 554.753.708,52 | Anticipos de Clientes | 5.243.664.654,73 | 3.746.471.265,36 |
| Activos Intangibles | 348.486,84 | 398.439,69 | Préstamos | 566.159.252,93 | 413.281.583,70 |
| Inversiones | 376.195.367,87 | 399.111.027,56 | Otras Deudas | 983.550.258,48 | 824.422.834,07 |
| TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE | <u>9.252.033.732,15</u> | <u>7.172.539.915,35</u> | TOTAL DEL PASIVO NO CORRIENTE | <u>7.847.585.023,68</u> | <u>6.033.945.582,37</u> |
| | | | TOTAL DEL PASIVO | <u>10.388.434.911,66</u> | <u>8.835.131.450,43</u> |
| | | | Participación de terceros en soc. controladas | 0,00 | 0,00 |
| | | | PATRIMONIO NETO | <u>3.310.358.306,38</u> | <u>2.497.328.866,63</u> |
| TOTAL DEL ACTIVO | <u>13.698.793.218,04</u> | <u>11.332.460.317,06</u> | TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | <u>13.698.793.218,04</u> | <u>11.332.460.317,06</u> |

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

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021 Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020 expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

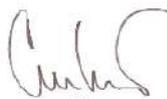
| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Ingresos por Ventas | 1.168.751.065,90 | 1.503.549.748,10 |
| Costo de Ventas | (1.062.881.479,87) | (1.436.172.605,07) |
| Resultado Bruto | <u>105.869.586,03</u> | <u>67.377.143,03</u> |
| Resultado por valuación de bienes de cambio al Valor Neto de Realización | 712.390.060,85 | 416.106.247,95 |
| Gastos de administración | (109.470.581,30) | (101.899.209,61) |
| Gastos de comercialización | (225.176.061,16) | (203.313.372,89) |
| Resultado de inversiones en entes relacionados | 3.511.612,14 | 53.038.691,35 |
| Resultados financieros y por tenencia (incluyendo RECPAM) | 403.996.345,51 | (1.084.049.780,20) |
| Otros ingresos y egresos | 366.461.549,42 | 1.833.343.726,91 |
| Resultado antes del Impuesto a las Ganancias y participación de terceros en soc. controladas | <u>1.257.582.511,49</u> | <u>980.603.446,54</u> |
| Impuesto a las Ganancias | (444.553.071,74) | (355.463.771,43) |
| Resultado antes de participación de terceros en Sociedades Controladas | <u>813.029.439,75</u> | <u>625.139.675,11</u> |
| Participación de terceros en Sociedades Controladas | 0,00 | 0,00 |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | <u>813.029.439,75</u> | <u>625.139.675,11</u> |

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

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021
Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020
expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre

Cifras expresadas en Pesos

| <u>VARIACIONES DEL EFECTIVO</u> | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Efectivo al Inicio | 116.517.841,59 | 122.696.662,53 |
| Efectivo al cierre | 134.373.463,74 | 116.517.841,59 |
| Aumento (Disminución) neta del Efectivo | <u>17.855.622,15</u> | <u>(6.178.820,94)</u> |
| <u>CAUSAS DE LAS VARIACIONES DEL EFECTIVO</u> | | |
| <u>ACTIVIDADES OPERATIVAS</u> | | |
| Resultado del ejercicio: Ganancia | 813.029.439,75 | 625.139.675,11 |
| Más (Menos): Intereses sobre deudas devengados en el ejercicio e Impuesto a las Ganancias devengado en el ejercicio | 224.359.645,07 | 269.611.819,13 |
| Variación por diferencia de cotización de Obligaciones Negociables | 444.553.071,74 | 355.463.771,45 |
| | 0,00 | (19.953.270,50) |
| Ajustes para arribar al flujo neto de efectivo proveniente de las actividades operativas: | | |
| Depreciación de Bienes de Uso | 33.512.995,54 | 35.924.322,97 |
| Amortización de Activos Intangibles | 215.828,82 | 234.369,63 |
| Cambios en Activos y Pasivos Operativos: | | |
| (Aumento) Disminución en Créditos por Ventas | 183.478.441,14 | (96.171.908,16) |
| (Aumento) Disminución en Otros Créditos | (123.067.637,57) | (10.745.225,01) |
| (Aumento) Disminución en Bienes de Cambio | (1.398.826.872,17) | (948.562.075,58) |
| Aumento (Disminución) en Deudas Comerciales | 27.126.864,21 | 182.950.872,29 |
| Aumento (Disminución) en Remun. y Cs. Sociales | (28.254.398,18) | 37.258.632,90 |
| Aumento (Disminución) en Cargas Fiscales | (264.937.470,01) | (158.234.337,38) |
| Aumento (Disminución) en Anticipos de Clientes | 1.059.419.190,07 | 612.207.997,68 |
| Aumento (Disminución) en Otras Deudas | (836.932.174,63) | (864.393.253,81) |
| Sub-Total | <u>(1.348.265.232,78)</u> | <u>(1.209.530.604,47)</u> |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas | <u>133.676.923,78</u> | <u>20.731.390,72</u> |
| <u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u> | | |
| Adquisición neta de Bienes de Uso y Activos Intangibles | (41.352.793,18) | (2.160.688,13) |
| Inversión en Fideicomisos | 121.241.300,84 | 87.228.822,38 |
| Participación en Sociedades | 22.915.659,70 | (53.038.691,35) |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión | <u>102.804.167,36</u> | <u>32.029.442,90</u> |
| <u>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u> | | |
| Toma de (pago de) Endeudamiento Bancario y Financiero | 65.529.212,50 | 468.895.503,30 |
| Emisión (Pago de amortización/rescate) de Obligac. Negociables | 0,00 | (226.186.037,86) |
| Disminución (Aumento) de Préstamos Otorgados | 3.116.488,86 | 6.876.132,67 |
| Pago de dividendos | 0,00 | (103.114.220,78) |
| Intereses sobre deudas pagados en el ejercicio | (287.271.170,35) | (205.411.031,89) |
| Flujo neto de Efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación | <u>(218.625.468,99)</u> | <u>(58.939.654,56)</u> |
| AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO | <u>17.855.622,15</u> | <u>(6.178.820,94)</u> |

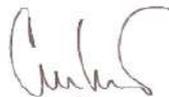
Las Notas y los Anexos que se acompañan, forman parte integrante de estos Estados Contables.

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA

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 01/01/2021 Y FINALIZADO EL 31/12/2021** **Comparativo con el ejercicio anual iniciado el 01/01/2020 y finalizado el 31/12/2020** **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

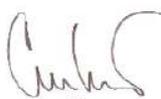
Siguiendo el procedimiento establecido en la Resolución Técnica N° 21 de la F.A.C.P.C.E. la Sociedad ha consolidado línea por línea sus Estados Contables con los de sus sociedades controladas, utilizando los estados contables emitidos por las respectivas sociedades.

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 | 31/12/2021 | 100,00 |
| Edisur Subsidiaria II SAU | 31/12/2021 | 100,00 |

Véase nuestro informe de fecha 18 de abril de 2022

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.



FERNANDO A. M. REYNA
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 2021, 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 2021, 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.

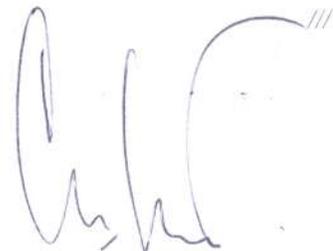
Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2020 (expresado en moneda homogénea a la fecha de cierre), son parte integrante de los estados contables mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente 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 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 2021, 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 2021 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>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Activo | \$ 13.697.118.073,89 | \$ 12.477.199.764,26 |
| Pasivo | \$ 10.386.759.767,51 | \$ 9.979.870.897,63 |
| Patrimonio Neto | \$ 3.310.358.306,38 | \$ 2.497.328.866,63 |

| Estado de Resultados | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Resultado del ejercicio: Ganancia | \$ 813.029.439,75 | \$ 625.139.675,11 |

c) Según surge de los registros contables de la entidad, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2021 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 9.309.359,28, no siendo exigible a dicha fecha.

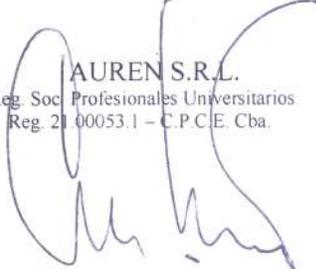


////

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, 18 de abril de 2022.

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.

LEGALIZACION DE TRAMITES CON FIRMA DIGITAL

Nº 546249

COMITENTE

| | | | |
|--------------------------------|---|-------------------------------|-----------------|
| CUIT 30709418943 | DENOMINACIÓN / NOMBRE / RAZÓN SOCIAL EDISUR S.A. | | |
| FECHA DE INGRESO 19/05/2022 | ID DE LA PRESENTACIÓN 0177223 | FECHA DE CIERRE 31/12/2021 | PERIODO 2021 |

CONTADOR CERTIFICANTE

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

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

CONSEJO PROFESIONAL DE CIENCIAS ECONOMICAS DE CORDOBA

LEGALIZACIÓN
Nº 546249

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 Nº 20165022913 se encuentra inscripto en la matrícula de CONTADOR PUBLICO Nº 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.

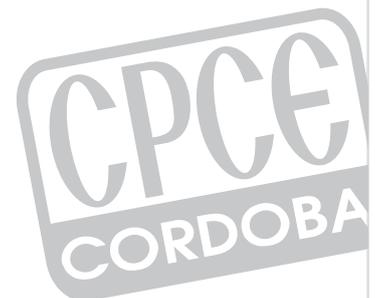


Fecha de Cierre: 31/12/2021
Activo: \$ 13,697,118,073.89
Pasivo: \$ 10,386,759,767.51
P. Neto: \$ 3,310,358,306.38
Resultado: \$ 813,029,439.75
Var.E.F.E.: \$ 17,855,622.15

Lugar y fecha: CORDOBA, jueves 19 de mayo de 2022



OBLEA Nº 2100083541



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.

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).